
INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL ILORABSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

- (1) **Descripción de la Empresa y el Negocio** INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL ILORABSA S.A. (la empresa) se constituyó en Guayaquil el 23 de Octubre del 2014, con un capital de US\$5.000,00.

La empresa es propietaria de dos inmuebles en la ciudad de Guayaquil, los cuales, se arriendan a la empresa relacionada con el grupo de los principales accionistas.

- (2) **El Entorno del Año 2017** El año 2017, la Empresa aumentó sus ingresos en US\$100 mil, producto de los arriendos de sus dos propiedades inmobiliarias.

Su única arrendataria es su Relacionada S.A. IMPORTADORA ANDINA S.A.I.A.

- (3) **Bases de Presentación de Estados Financieros** Los estados financieros individuales son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) según lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (Resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No.498 del 31 de diciembre del 2008).

La aplicación de las NIIF exige, a la Administración de la empresa, que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables, las estimaciones y otros criterios que sean razonables a las circunstancias.

Todas las cifras presentadas en este informe están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (US\$).

Las cifras de los Estados Financieros adjuntos, suponen la continuidad de las operaciones de la empresa o principio de negocio en marcha, a menos que se indique lo contrario. Como resultado de nuestra Auditoría no tenemos evidencia alguna que la empresa deje de operar en el corto plazo.

- (4) **Principales Políticas de Contabilidad** Las políticas Contables son los principios, bases, convenciones, reglas y prácticas específicas adoptadas por la Administración de la empresa en la preparación y presentación de los estados financieros.

(a) Período de Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos, presentan la situación financiera de la empresa y sus resultados, por el ejercicio iniciado el 1 de enero y concluido el 31 de Diciembre de 2017 para cumplir con disposiciones de la Legislación ecuatoriana. Estos Estados Financieros son sometidos a Auditoría Externa según requisitos legales.

INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL ILORABSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(b) Efectivo y equivalentes de Efectivo

Corresponde a saldos mantenidos en cuentas bancarias a la vista que inmediatamente se convierten en efectivo. Los saldos son conciliados mensualmente por la Administración.

(c) Activos Financieros

Al 31 de Diciembre del 2017, la compañía mantuvo activos financieros en la categoría de Cuentas por Cobrar a clientes y relacionadas. Estos valores no generan intereses y han sido concedidos en términos normales del negocio. Ninguno de los activos cotiza en bolsa de valores ni corresponde a derivados financieros.

(d) Propiedad Planta y Equipo

El saldo de propiedad planta y equipo incluye el precio neto de adquisición y los gastos incurridos en la compra de los dos Inmuebles de la compañía.

El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, utilizando tasas permitidas por la Legislación tributaria y que se consideran adecuadas con relación a la vida útil de los activos. (5% sobre los inmuebles).

(e) Pasivos

La empresa mantiene pasivos financieros no derivados ni cotizables en bolsa. El principal pasivo corresponde a los accionistas por los fondos proporcionados para la compra de los 2 bienes inmuebles de la empresa. Tales créditos no tienen fecha específica de pago y generan intereses a partir del 2017.

(f) Reconocimiento de Ingresos

La empresa reconoce los ingresos al emitir el respectivo comprobante de ventas (Factura) por los arriendos de los inmuebles.

(g) Reconocimiento de Costos y Gastos

Los costos y gastos se reconocen cuando el servicio o los bienes han sido recibidos, independientemente de su fecha de pago. Los principales costos y gastos de la empresa, lo constituyen los pagos de Intereses, Impuestos Prediales y la depreciación de los inmuebles.

(h) Impuesto a la renta

La Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) establece que la Empresa debe pagar el 22% de Impuesto a la Renta sobre la Base Imponible del 2017. (Ingresos Gravados menos Gastos Deducibles). Dicho pago se realiza hasta el mes de Abril del 2018. Ilorabsa no determinó ANTICIPO de Impuesto a la Renta para el 2017 ya que dicha obligación se aplica a partir del 5to año de operación.

INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL ILORABSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

La empresa no ha registrado transacciones que puedan generar impuestos diferidos por el año 2017.

- (5) **Administración de Riesgos Financieros** Las actividades de la empresa, la exponen a una variedad de riesgos financieros, de los cuales resaltamos los siguientes:

(a) Riesgo de Mercado

La empresa no presenta una exposición significativa a riesgos del mercado de arrendamiento de inmuebles ya que sus inmuebles son arrendados a una empresa Relacionada.

(b) Riesgo de Liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los alquileres de inmuebles a relacionadas por lo que el riesgo de incobrables es bajo. El principal pasivo es con los accionistas y que no tiene fecha de repago por lo que no presiona la liquidez de la empresa.

- (6) **Aplicación de actualizaciones a las NIIFs y las NICs.** Las enmiendas a las NIIF's, abajo listadas, relacionadas a la actividad de la empresa y que pudieron aplicarse el año 2017, no han tenido impacto material en las NIIFs y las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros:

NIIF	Título	A partir
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
Modificaciones NIC 7	Iniciativas de revelación	Enero 1, 2017
Modificaciones NIC 12	Reconocimiento de Activos por impuestos diferidos por Pérdidas no realizadas	Enero 1, 2017

INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL ILORABSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(7) Efectivo y equivalentes de Efectivo El detalle de esta cuenta se presenta a continuación:

Diciembre 31,	2017	2016
Banco Produbanco	22.494	7.701
Total...	22.494	7.701

(8) Cuentas y Documentos por Cobrar El resumen de esta cuenta se detalla de la siguiente manera:

Diciembre 31,	2017	2016
Cientes (SAIA)	266.278	138.528
Accionistas	5.000	5.000
Total...	271.278	143.528

(9) Propiedad, Planta y Equipos (a) El detalle de los activos es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Terrenos (reclasificación)	417.368	-
Edificios (b)	852.156	1.269.524
Subtotal	1.269.524	1.269.524
(-) Depreciación Acumulada	(106.084)	(63.476)
Total...	1.163.440	1.206.048

(a) El movimiento de Propiedad, Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se detalla a continuación:

Costo Histórico:	2017	2016
Saldo Inicial	1.269.524	1.122.585
(+) Adiciones	-	146.939
Saldo final	1.269.524	1.269.524

Depreciación Acumulada (-):	2017	2016
Saldo Inicial	(63.476)	-
(+) Gasto del año	(42.608)	(63.476)
Saldo final	(106.084)	(63.476)

(b) El detalle de los edificios, luego de la reclasificación, es el siguiente:

Compra	Ubicación	Ciudad	Med	Área	Valor
12/12/2014	Urb. La Garzota Av. Agustín F.I	(b.1)	Guayaquil	m2	720.835
9/11/2015	Pre Coop. Los Jardines, (Fertiza)	(b.2)	Guayaquil	m2	131.321
					852.156

INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL ILORABSA S.A.**Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en U.S. Dólares)

- (10) Cuentas y Documentos por Pagar Al cierre del ejercicio 2017, los saldos por pagar, son:

Diciembre 31,	2017	2016
Relacionados (a)	1.276.770	1.276.770
Provisión por proveedores de servicios.	2.500	4.000
Total...	1.279.270	1.280.770

- (a) Corresponde a préstamos de accionistas realizados en el 2014 y 2015. En el año 2017, se estableció el pago de Intereses al 9,60% anual.

Accionistas	2017	2016
Koches S.A.	766.080	766.080
Holding Rabascall Cía. Ltda. Holdingrabsa (a.1)	-	510.690
Rabascalinvest S.A. (a.1)	510.690	-
Total...	1.276.770	1.276.770

- (a.1) En el 2017, Holdingrabsa cedió sus créditos a favor de Rabascalinvest.

- (11) Otras Obligaciones Corrientes Corresponde a obligaciones tributarias corrientes.

Diciembre 31,	2017	2016
IVA por pagar	792	924
Retenciones en la Fuente	204	-
Impuesto a la Renta por Pagar (neto) (a)	6.152	1.480
Total...	7.148	2.404

- (a) Corresponde al Impuesto Causado, (US\$27 mil) menos las retenciones de impuestos realizadas por clientes en el mismo ejercicio (US\$21 mil).

- (12) Capital Corresponde al CAPITAL SOCIAL suscrito y pagado por los siguientes accionistas:

Accionistas	Valor por Acción	% Accion	Valor Total \$
Holding Rabascall Cía. Ltda. Holdingrabsa	\$ 1,00	32,50%	1.625
Koches S.A.	\$ 1,00	60,00%	3.000
Rabascall Bittner Juan Carlos	\$ 1,00	7,50%	375
		100%	5.000

INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL ILORABSA S.A.**Notas a los Estados Financieros**

(Expresadas en U.S. Dólares)

(13) Ingresos Netos El detalle de los arriendos facturados es el siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Alquiler Inmueble "La Garzota"	240.000	154.000
Alquiler Inmueble "Fertiza"	24.000	10.000
Subtotal	264.000	164.000

(14) Gastos
Administrativos Incluye:

Diciembre 31,	2017	2016
Honorarios Personas Jurídicas	800	7.271
Impuestos	3.548	2.350
Contribución Superintendencia de Compañías	1.113	2.126
Depreciación de Edificios	42.608	63.476
Otros	33	20
Total...	48.102	75.243

(15) Otros Ingresos Corresponden a lo siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Otros Ingresos	-	2.517
Total...	-	2.517

(16) Otros Egresos Corresponden a lo siguiente:

Diciembre 31,	2017	2016
Intereses (a)	91.927	-
Gastos Financieros	7	31
Total...	91.935	31

(a) Corresponde al pago de Intereses a sus relacionadas por los créditos recibidos de Koches S.A. (US\$55 mil) y de Rabascalinvest (US\$36 mil).

INMOBILIARIA LOPEZ-RABASCALL ILORABSA S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

**(17) Partes
Relacionadas**

Los saldos, de transacciones con partes relacionadas, al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se detallan a continuación:

Diciembre 31,	2017	2016
Ctas por Cobrar:		
S.A.I.A.	266.278	138.528
Total...	266.278	138.528

Diciembre 31,	2017	2016
Ctas. y Docs. por Pagar:		
Koches S.A.	766.080	766.080
Holding Rabascall Cía. Ltda. Holdingrabsa	-	510.690
Rabascalinvest S.A.	510.690	-
Total...	1.276.770	1.276.770

**(18) Eventos
Subsecuentes**

A la fecha de elaboración de este informe (20-04-2018), no se han producido eventos que pudieren afectar significativamente los Estados Financieros de Inmobiliaria López-Rabascall Ilorabsa S.A cortados al 31 de Diciembre del 2017.