

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

La Compañía fue constituida como una sociedad anónima el 28 de noviembre del 2014. La compañía tiene como objeto social: a) dedicarse al compraventa, corretaje, administración, arrendamiento, permuta, agenciamiento, explotación, desarrollo y anticresis de todo tipo de bienes muebles; b) a la prestación a personas naturales y jurídicas, nacionales o extranjeras, de toda clase de asesoría en la planificación, organización y operación de desarrollo de proyectos inmobiliarios, asesoramiento en las construcciones y promociones de tipo de construcciones y edificaciones tales como centros comerciales, ciudadelas, edificios sujetos o no al régimen de la propiedad horizontal; c) a la asesoría y prestación de servicios técnicos especializados en los campos inmobiliarios, administrativos, económicos, elaboración de todo tipo de proyecto, en las diferentes área del saber, y a la preparación, perfeccionamiento y capacitación de ser humano de investigaciones de mercado y de comercialización interna; y d) a realizar cualquier tipo de contrato o actos relacionados con su objeto social con empresas privadas, públicas y semiprivadas o del cualquier especie, así como realizar toda clase de actos civiles y/o mercantiles, permitidos por la Ley, que tengan relación con su objeto.

1.2 Situación financiera del país

Durante el 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo, los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades han implementado varias medidas económicas tales como priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros, incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones de la Compañía.

1.1 Déficit acumulado

La Compañía presenta una pérdida acumulada, que al 31 de diciembre del 2017 asciende a US\$1.475.107 (2016: US\$1.075.162) y un patrimonio negativo de

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

US\$474.107 (2016: US\$73.162). A fin de revertir estas situaciones al mediano plazo, la Administración ha evaluado distintas alternativas que incluyen el fortalecimiento de sus operaciones y expectativas de mejora en su rentabilidad, analizando su estructura comercial y financiera a fin de incorporar los cambios que permitan generar utilidades en el futuro y absorber las pérdidas acumuladas.

La Administración de la Compañía, contando con el apoyo de sus accionistas, ha preparado los estados financieros adjuntos de acuerdo con principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha y por lo tanto, no reflejan los efectos de los ajustes y reclasificaciones, si los hubiere, que pudieran ser necesarios en el evento de que los planes y perspectivas antes indicadas no logren materializarse. Los estados financieros deben ser leídos a la luz de las circunstancias descritas.

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 30 de marzo del 2018 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia. Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 28	Mejora. Medición de las participadas al valor razonable: ¿una opción de inversión por inversión o una opción de política coherente?.	1 de enero del 2018
NIC 40	Enmienda. Transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 1	Mejora. Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Enmienda: Clasificación y medición de las operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Enmiendas relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros).	1 de enero del 2018
NIIF 9	Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros.	1 de enero del 2018
NIIF 9	Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios".	1 de enero del 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).	1 de enero del 2018
IFRIC 22	Interpretación: Efectos de las variaciones de los tipos de cambio.	1 de enero del 2018
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero del 2019
NIIF 3 y NIIF 11	Enmienda. La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa.	1 de enero del 2019
NIC 12	Enmienda. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto.	1 de enero del 2019
NIC 23	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.	1 de enero del 2019
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero del 2021

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3 Moneda funcional y presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "préstamos y cuentas por cobrar", y mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las Obligaciones financieras, obligaciones con terceros, proveedores, cuentas por pagar a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por compañías relacionadas por servicios prestados o venta de productos. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días. Las transacciones de financiamiento se registran a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues generan intereses a tasas vigentes en el mercado.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos financieros", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Documentos y cuentas por pagar – intereses por pagar"
- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (ii) Otras cuentas por pagar: Corresponde principalmente a deuda adquirida por la compra de las acciones de Matecsa C.A. y a obligaciones por servicios recibidos de terceros. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 30 días.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar relacionadas por cuanto estima que no es necesario hacerlo.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses y crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.7 Inversión en subsidiaria

Corresponde a las inversiones en acciones que mantiene la Compañía en una compañía. Se registran al costo, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta,

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas.

La Compañía reconoce en resultados del año los dividendos procedentes de las subsidiarias cuando surge el derecho a recibirlo. Los dividendos recibidos en acción no se reconocen en los estados financieros separados, se mantienen en cuentas de orden.

2.8 Plusvalía mercantil

Comprende a la diferencia entre el valor razonable de los activos netos y el valor pagado en el año 2014 por la compra del paquete accionario de la compañía Matecsa C.A..

Las ganancias y pérdidas en la venta de una entidad incluyen el valor en libros de la plusvalía mercantil relacionada con la entidad vendida.

2.9 Provisiones

La Compañía registra provisiones cuando (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Estas provisiones que se muestran en el rubro Otras cuentas por pagar están formadas principalmente por estimados para el pago de costos de bienes y servicios recibidos. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.10 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprenden los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía; además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de la Compañía estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control.

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores de productos y servicios, para beneficiarse de las condiciones de precios que hace más competitiva en el mercado a la Compañía, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas en su mayoría.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

(ii) Riesgo de precio y concentración:

La exposición a la variación de precios está relacionada con los costos de los principales bienes y servicios. Dichos costos no han sufrido un incremento significativo en los últimos años debido a negociaciones globales con proveedores que brindan ahorros importantes.

Se mantienen listas actualizadas de precios y detalles diversificados de proveedores de bienes y servicios, con el fin de buscar las mejores alternativas

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

en cuanto a precios y calidad; adicionalmente existen políticas y procesos de selección de proveedores.

La Compañía mantiene un portafolio diversificado de proveedores, por lo tanto no tiene riesgos significativos de concentración.

(b) Riesgo de crédito

Debido a que la Compañía no efectúa operaciones de ventas o generación de ingresos por cuanto se encuentra en fase de construcción de su obra, actualmente no mantiene cuentas por cobrar, por lo cual no existe un riesgo de crédito por este concepto. Únicamente el riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo en bancos, para lo cual la Administración considera que respecto a la institución financiera donde se mantiene el efectivo, deben tener calificaciones de riesgo independientes que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general deben superar la calificación "A".

La Compañía mantiene su efectivo en el Banco Bolivariano C.A. el cual posee una calificación de riesgo para el año 2017 y 2016 de AAA -, calificación determinada por la Agencia Calificadora de Riesgo PCR Pacific Credit Rating S.A.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de aportes de los accionistas. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

La Compañía durante el año 2016 y 2015 concentró su apalancamiento netamente en bancos y con proveedores y mantiene plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de venta de productos que la Compañía mantiene.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja se maneja internamente se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

<u>Año 2017</u>	<u>Menos de 30 días</u>	<u>Entre 30 y 180 días</u>	<u>Entre 180 días y 1 año</u>	<u>Entre 1 y 3 años</u>	<u>Total</u>
Proveedores	7.442	-	-	-	7.442
Compañías relacionadas	-	1.828.722	-	-	1.828.722
Otras cuentas por	-	-	3.483.442	6.035.000	9.518.442
	<u>7.442</u>	<u>1.828.722</u>	<u>3.483.442</u>	<u>6.035.000</u>	<u>11.354.606</u>
<u>Año 2016</u>					
Obligaciones bancarias	900.000	-	-	-	900.000
Proveedores	30.648	-	-	-	30.648
Compañías relacionadas	-	1.206.805	-	-	1.206.805
Otras cuentas por pagar	-	-	2.282.367	6.495.000	8.777.367
	<u>930.648</u>	<u>1.206.805</u>	<u>2.282.367</u>	<u>6.495.000</u>	<u>10.914.820</u>

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico a la Compañía.
- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los productos más rentables.

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

El ratio de apalancamiento al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fue el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Otras cuentas por pagar	9.518.442	8.777.367
Obligaciones financieras	-	900.000
Compañías relacionadas	1.828.722	1.206.805
Proveedores	7.442	30.648
	<u>9.525.884</u>	<u>9.708.015</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(657)	(13.974)
Deuda neta	<u>9.525.227</u>	<u>9.694.041</u>
Total patrimonio neto	(473.107)	(73.162)
Capital total	9.052.120	9.620.879
Ratio de apalancamiento	105%	101%

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	2017		2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo:				
Efectivo y equivalente de efectivo	657	-	13.974	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	1.898.108	-	1.844.391	-
Total activos financieros	<u>1.898.765</u>	<u>-</u>	<u>1.858.365</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Obligaciones financieras	-	-	900.000	-
Proveedores	7.442	-	30.648	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	1.828.722	-	1.206.805	-
Otras cuentas por pagar	3.378.800	6.035.000	2.157.963	6.495.000
Total pasivos financieros	<u>5.214.964</u>	<u>6.035.000</u>	<u>4.295.416</u>	<u>6.495.000</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse alguna de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

El valor en libros de cuentas por cobrar a entidades relacionadas, cuentas por pagar comerciales, cuentas por pagar a entidades relacionadas, otras cuentas por pagar y efectivo y equivalente de efectivo se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a los préstamos y obligaciones financieras, su valor razonable es similar a su costo amortizado debido a que éstos devengan intereses a tasas de mercado. La tasa en el mercado para los préstamos varía entre el 7,00% y el 9,76%.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2017	2016
Banco Bolivariano C.A.	<u>657</u>	<u>13.974</u>

7. INVERSION EN SUBSIDIARIA

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Composición al 31 de diciembre del 2017 y 2016:

<u>Razón Social</u>	<u>Porcentaje de participación en el capital</u>	<u>Monto</u>	<u>Actividad Principal</u>
Matecsa C.A.	99.99%	<u>3.153.615</u>	Actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles

Corresponde a la adquisición del paquete accionario efectuada en el mes de diciembre del 2014 a Cajudiort S.A.. El precio pactado para la compra de las acciones ascendió a US\$10,800,000. El valor patrimonial proporcional de la Compañía al momento de la negociación ascendió a US\$3,153,615 y adicionalmente como parte de la negociación, Inmobiliaria Inmotornin recibió una cuenta por cobrar US\$1,818,301, por lo cual la diferencia entre el valor pagado y el valor patrimonial proporcional el cual ascendió a US\$5,828,084 fue reconocido como plusvalía mercantil. Véase Nota 8.

Los estados financieros de Inmobiliaria Inmotornin S.A. deben presentarse consolidado con su compañía subsidiaria en la cual posee una participación accionaria mayor al 50% o ejerce el control, tal como lo establece las Normas Internacionales de Información Financiera, sin embargo, al ser Inmobiliaria Inmotornin S.A. una subsidiaria de Hispanogroup S.A., esta última es la que debe consolidar, por lo cual Inmobiliaria Inmotornin S.A. presenta su inversión en subsidiaria al costo.

8. PLUSVALÍA MERCANTIL

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Matecsa C.A.	<u>5.828.084</u>	<u>5.828.084</u>

- (1) Corresponde al exceso del costo de adquisición sobre el valor patrimonial proporcional de los activos netos de Matecsa C.A., compañía adquirida en diciembre del 2014 y que representó el pago de US\$10,800,000.

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Interés anual (%)	<u>2016</u>
Banco Bolivariano C.A. (1)	6.50 - 8.50	<u>900.000</u>

(1) Correspondía a un préstamo contratado el 16 de diciembre del 2015 con un vencimiento de 90 días en promedio, el cual ha sido renovado al vencimiento del mismo y que actualmente se encuentra vigente, y que venció el 4 de enero del 2017.

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2017 y 2016 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

Saldos al 31 de diciembre:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Documentos y cuentas por cobrar:		
A compañías relacionadas:		
Matecsa C.A.	<u>1.898.108</u>	<u>1.844.391</u>
Documentos y cuentas por pagar		
a compañías relacionadas:		
Oceanbat S.A.	742.848	294.526
Emuhold S.A.	720.549	720.549
Vepamil S.A.	350.325	176.730
Métrica del Pacífico S.A. METRIPACIF	15.000	15.000
	<u>1.828.722</u>	<u>1.206.805</u>

Transacciones efectuadas durante los años:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Oceanbat S.A.</u>		
Prestamos recibidos	<u>448.322</u>	<u>191.021</u>
<u>Vepamil S.A.</u>		
Prestamos recibidos	<u>173.595</u>	<u>176.730</u>

Los saldos por cobrar y pagar a compañías relacionadas no devengan intereses y tienen plazo de cobro y/o pago menor a un año.

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

No se han efectuado con partes no vinculadas operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR - OTRAS

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Maria del Rosario Almeida (1)	6.495.000	6.895.000
Cajudiort S.A. (2)	2.747.800	1.386.963
Ventura Casa de Valores Vencasa S.A. (2)	-	200.000
Landev (2)	171.000	171.000
Intereses por pagar	104.642	124.404
	<u>9.518.442</u>	<u>8.777.367</u>
Menos - porción no corriente	<u>(6.035.000)</u>	<u>(6.495.000)</u>
	<u>3.483.442</u>	<u>2.282.367</u>

- (1) Corresponde al saldo de la deuda adquirida por la compra de las acciones de Matecsa C.A., adquiridas a Cajudiort S.A. el 19 de diciembre del 2014 por US\$7,500,000 a 10 años plazo, con una tasa de interés del 5% anual, pagadero en cuotas semestrales de acuerdo a una tabla de amortización, de los cuales se han cancelado 2 cuotas de US\$165.000 durante el 2016 y 2 cuotas de US\$200,000 durante el 2017.

Vencimientos anuales de cuenta por pagar con Maria del Rosario Almeida al 31 de diciembre del 2017 y 2016:

<u>Años</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
2017	-	400.000
2018	460.000	460.000
2019	600.000	600.000
2020	840.000	840.000
2021	950.000	950.000
2022	1.020.000	1.020.000
2023	1.170.000	1.170.000
2024	1.455.000	1.455.000
	<u>6.495.000</u>	<u>6.895.000</u>

- (2) Corresponde a préstamos recibidos para financiamiento de capital de trabajo de la Compañía.

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

12. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación Fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2014 al 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Impuesto a la Renta

De acuerdo a lo descrito en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, las Compañías cuya actividad económica consista únicamente en la tenencia de acciones, participaciones o derechos en sociedades, no están sujetas a la obligación de pagar impuesto a la renta.

(c) Impuesto a la renta diferido

Dada la naturaleza de las operaciones de la Compañía no se han determinado diferencias temporales que impliquen cálculo de impuesto a la renta diferido.

(d) Otros asuntos

“Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)”: El 29 de diciembre del 2017 se publicó la “Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)” en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, cuyas principales reformas, que entrarán en vigencia en el 2018, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, décimo tercer y décimo cuarta remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5,000 a US\$1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas medidas no han tenido un impacto significativo en sus operaciones.

13. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprenden 2.000 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$1 completamente desembolsadas, emitidas y en circulación.

14. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Corresponden a aportaciones recibidas por parte de los accionistas de la Compañía en efectivo. La Compañía completará los trámites correspondientes para capitalizar dichos valores hasta el 31 de diciembre del 2018.

15. GASTOS FINANCIEROS

Composición:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Interés por préstamo con Maria del Rosario Almeida	356.844	388.163
Interés por préstamo con Banco Bolivariano C.A.	29.520	77.711
Otros	<u>2.223</u>	<u>3.667</u>
	<u>388.587</u>	<u>469.541</u>

16. REESTRUCTURACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PRESENTADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

A continuación ver las diferencias resultantes entre la comparación de los presentes estados financieros y los previamente presentados al 31 de diciembre del 2016:

	<u>Reestructurado</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Previamente reportados</u>
<u>Estado de situación financiera:</u>			
<u>Activo</u>			
Activos corrientes	1.859.966	-	1.859.966
Activos no corrientes	8.981.699	-	8.981.699
Total del activo	<u>10.841.665</u>	<u>-</u>	<u>10.841.665</u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
Pasivos corrientes (1)	4.419.827	104.642	4.315.185
Pasivos no corrientes	<u>6.495.000</u>	<u>-</u>	<u>6.495.000</u>
Total del pasivo	10.914.827	104.642	10.810.185
Patrimonio (1)	(73.162)	(104.642)	31.480
Total del pasivo y patrimonio	<u>10.841.665</u>	<u>-</u>	<u>10.841.665</u>
	<u>Reestructurado</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Previamente reportados</u>
<u>Estado de resultados integrales</u>			
Gastos operativos	(12.044)	-	(12.044)
Gastos financieros (2)	(469.541)	(20.744)	(448.797)
Pérdida neta del año	<u>(481.585)</u>	<u>(20.744)</u>	<u>(460.841)</u>

(1) Corresponde al reconocimiento de la provisión de intereses por pagar generados por la deuda mantenida con Maria del Rosario Almeida.

(2) Corresponde al reconocimiento de la provisión del gasto de interés correspondiente al ejercicio 2016.

INMOBILIARIA INMOTORNIN S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se han revelado en los mismos y que ameriten mayor exposición.