

INMOBILIARIA PILMARSA S.A.

NOTAS a Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) INMOBILIARIA PILMARSA S.A.

LANGOSTARSA S.A. fue constituida por escritura publica otorgada ante el Notario DÉCIMO OCTAVO del Cantón Guayaquil, el 3 de junio de 1980, e inscrita en el Registro Mercantil el 21 de agosto de 1980 y aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 0011.748 el 3 de julio de 1980. Su actividad principal consiste en ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, La Compañía se encuentra domiciliada en la Provincia del Guayas, Cantón Guayaquil, en la Ciudadela Kennedy Norte Manzana 411 solar 9.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

La Compañía ha seguido los procedimientos y criterios establecidos en la Normas Internacionales de Información Financiera en la preparación de estos estados financieros.

INMOBILIARIA PILMARSA SA en el ejercicio fiscal 2016 no realizó transacciones referentes al giro del negocio, pero si cumplió con sus obligaciones ante las entidades que regulan su funcionamiento y permanencia como sociedad, por lo que tuvo que pagar el anticipo de Impuesto a la renta para el año en curso, cumpliendo con la normativa tributaria.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía en sesión del 23 de Febrero del Año 2017.

(b) Bases de Medición

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 21 (NIC-21) "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera", ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado nacional. Consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas del Dólar de los Estados Unidos de América se consideran "moneda extranjera".

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de la Compañía, de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

(d) Uso de Estimados y Juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad, pero al solo tener como transacción el pago del anticipo, no existen estimaciones que se tengan que revelar.

INMOBILIARIA PILMARSA S.A.

NOTAS a Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas y se aplicaran consistentemente a este período presentado en estos estados financieros y en la preparación del estado de situación financiera del 01 de Enero al 31 de Diciembre del 2016, para propósitos de transición a las NIIF, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos, pasivo y patrimonio presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Instrumentos Financieros

i. Activos Financieros no Derivados

La Compañía reconocerá los préstamos, cuentas por cobrar y depósitos en la fecha en que se originen. Los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del documento.

La Compañía dará de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

ii. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se componen de los saldos del efectivo disponible en caja, sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

iii. Préstamos y Partidas por Cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro.

iv. Pasivos Financieros no Derivados

INMOBILIARIA PILMARSA S.A.

NOTAS a Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Inicialmente, la Compañía reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La Compañía tiene los siguientes pasivos financieros no derivados: cuentas por pagar corrientes locales y otras cuentas por pagar no corrientes.

Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

v. Acciones Comunes

Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes son reconocidas como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(c) Inventarios

Los inventarios se presentan al menor entre su valor en libros y el valor neto de realización. El costo se determinara por el método del costo promedio, excepto por las importaciones en tránsito que se llevaran al costo específico, e incluye todos los costos incurridos para adquirir los inventarios, los costos de producción o conversión y otros incurridos para llevar el inventario a su localización y condición actual.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos de terminación y los gastos estimados para completar la venta. El costo de los inventarios puede ser no recuperable en caso de que los mismos estén dañados, o se encuentren parcial o totalmente obsoletos o bien si sus precios de mercado han disminuido por motivos como los citados precedentemente. El importe de cualquier rebaja de valor de los inventarios, hasta alcanzar su valor neto de realización, se reconoce en el ejercicio en que ocurre la pérdida.

(d) Propiedad, Planta y Equipos

i. Reconocimiento y Medición

Por el momento no cuenta con Propiedad, Planta y Equipos, pero cuando inicie su operación efectiva serán valoradas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. La propiedad, planta y equipo se reconocerán como activo si

INMOBILIARIA PILMARSA S.A.

NOTAS a Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

La propiedad, planta y equipo (excepto maquinarias y equipos en tránsito, que incluye costos directos y gastos específicos) se presentan principalmente a su costo atribuido, que representa su valor razonable con base en avalúos practicados por peritos independientes; y, cuando fue impracticable realizar la comparación con avalúos relacionados, los activos se presentaron a su costo de adquisición. Las pérdidas por deterioro, si aplicaren, se reconocen a través de una rebaja adicional en su valor, a los componentes afectados.)

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedad, planta y equipo serán reconocidos en resultados cuando ocurren.

Cuando partes de una partida de propiedad, planta y equipo poseen vidas útiles distintas, se registrarán de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un componente de propiedad, planta y equipo son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o se conocen.

ii. Depreciación

La depreciación de propiedad, planta y equipo se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de la propiedad, planta y equipo, en función de un análisis técnico efectuado por un perito independiente.

Los activos adquiridos mediante contratos de arrendamiento financiero se registran como propiedad, planta y equipo y se deprecian en función de la vida útil estimada de esos activos. El terreno no se deprecia.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

Edificios	Entre 20 y 70 años
Instalaciones	Entre 10 y 30 años
Maquinarias y equipos	Entre 10 y 20 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de computación	3 años
Vehículos	<u>Entre 5 y 20 años</u>

INMOBILIARIA PILMARSA S.A.

NOTAS a Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustaran si es necesario.

(e) Activos Intangibles

Los activos intangibles son valorizados al costo menos la amortización acumulada. La amortización se calcula sobre el monto amortizable, que corresponde al costo del activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual. La amortización es reconocida en resultados con base en el método de amortización lineal durante la vida útil estimada de los activos intangibles, desde la fecha en que se encuentren disponibles para su uso, puesto que éstas reflejan con mayor exactitud el patrón de consumo esperado de los beneficios económicos futuros relacionados con el activo.

La vida útil estimada para el período en curso y los comparativos es de 3 años.

(f) Activos Arrendados

N/A

(g) Deterioro

i. Activos Financieros

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Se considera que existe esa evidencia objetiva cuando ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, con efectos negativos en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que ésta no tiene otra alternativa que aceptar la reestructuración, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, o la desaparición de un mercado activo para una inversión.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel específico. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas en que podrían incurrirse por este concepto.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra las cuentas incobrables. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través del reverso del descuento. Cuando un hecho

INMOBILIARIA PILMARSA S.A.

NOTAS a Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en resultados.

Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios e impuesto diferido activo, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estimara el valor recuperable del activo.

El valor recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados juntos en un pequeño grupo de activos llamados “unidad generadora de efectivo” que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su valor recuperable. Las pérdidas por deterioro serán reconocidas en el estado de resultados integrales.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en períodos anteriores se revisan en la fecha de cada estado de situación financiera para determinar si las mismas se han reducido. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el valor razonable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

(h) Beneficios a Empleados

i. Beneficios Post-Empleo

Planes de Beneficios Definidos - Jubilación Patronal e Indemnización por Desahucio

Las obligaciones neta de la Compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

INMOBILIARIA PILMARSA S.A.

NOTAS a Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Además dicho Código de Trabajo establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio.

La Compañía determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio calculando por separado para cada beneficiario, el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de crédito unitario proyectado. La Compañía reconoce en resultados la totalidad de las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de estos planes.

ii. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes) y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

iii. Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral serán reconocidas como gasto cuando se tome la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

(i) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que será necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos será requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un

INMOBILIARIA PILMARSA S.A.

NOTAS a Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(j) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

Los ingresos provenientes de la venta propias de las actividades ordinarias del giro del negocio serán reconocidas al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales y del impuesto al valor agregado. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva que el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes negociados.

La oportunidad de las transferencias de riesgos y beneficios varían dependiendo de los términos individuales del contrato de venta. Para las ventas locales, la transferencia generalmente ocurre al momento de la entrega de los productos en las instalaciones del comprador.

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(k) Ingresos Financieros y Costos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos básicamente por ingresos por intereses e ingresos por dividendos. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo. Los ingresos por dividendos son reconocidos en resultados en la fecha en que se establece el derecho de la Compañía a recibir pagos por ese concepto.

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos y comisiones pagadas. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica para capitalización de interés, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

(l) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

INMOBILIARIA PILMARSA S.A.

NOTAS a Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento del reverso de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte. Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a períodos futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estarán disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

(4) Determinación de Valores Razonables

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valorización y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

(a) Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

El valor razonable de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, se estiman al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera. Este valor razonable se determina para propósitos de revelación.

INMOBILIARIA PILMARSA S.A.

NOTAS a Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(b) Propiedad, Planta y Equipo

El valor razonable de la propiedad, planta y equipo reconocido como costo atribuido corresponde al monto estimado por un perito independiente contratado por la Compañía, dicho valor se basa en los enfoques de mercado y de costo usando los precios de mercado para activos similares, cuando disponibles, o el costo de reposición si un precio de mercado no estaba disponible. Este valor razonable es el precio por el cual un activo podría intercambiarse a la fecha de los estados financieros entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua.

(c) Pasivos Financieros no Derivados

El valor razonable, que se determina para propósitos de revelación, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

(5) Administración de Riesgo Financiero

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo operacional

(a) Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

(b) Riesgo de Crédito

INMOBILIARIA PILMARSA S.A.

NOTAS a Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y los instrumentos de inversión de la Compañía.

i. Cuentas y documentos por cobrar comerciales y otras cuentas y documentos por cobrar

La Administración ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente para evaluar su solvencia, antes de autorizar ventas a crédito. La revisión de la Compañía incluye calificaciones externas, cuando están disponibles, y en algunos casos referencias bancarias. Se establecen límites de venta para cada cliente, los que representan el monto abierto máximo que no requiere de aprobaciones adicionales; estos límites se revisaran cada 6 meses. Los clientes que no cumplen con los requerimientos de solvencia exigidos por la Compañía sólo pueden efectuar compras de contado y/o mediante el otorgamiento de garantías adecuadas.

Al monitorear el riesgo de crédito de los clientes, éstos se agrupan según sus características de crédito, incluyendo si corresponden a un individuo o a una entidad legal, si son mayoristas, minoristas o usuarios finales, su ubicación geográfica, industria, perfil de antigüedad, vencimiento y existencia de dificultades financieras previas. Los clientes que se clasifican como “de alto riesgo” se incluyen en una lista de clientes restringidos y son monitoreados por la Administración, y las ventas futuras se realizan con pagos adecuadamente garantizados.

La Compañía establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar. Esta provisión se determina en base a una evaluación específica que se relaciona con exposiciones individualmente significativas. Por la política de cobertura de seguros indicada anteriormente la Administración considera que no existen pérdidas en las que se haya incurrido pero que aún no se han identificado, atribuibles a clientes que manejan individualmente riesgos poco significativos.

(c) Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Administración dispondrá de información que le permite monitorear los requerimientos de flujo de efectivo; por lo general la Compañía tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un período de 7 días, incluyendo el pago de obligaciones financieras cuando vencen; esto

INMOBILIARIA PILMARSA S.A.

NOTAS a Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente. A la fecha de emisión de este informe no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.

(d) Riesgo de Mercado

La exposición de la Compañía al riesgo de mercado se presenta por los cambios en las tasas de cambio y tasas de interés que pudieran afectar los ingresos de la Compañía o el valor de los activos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

La Administración considera que las variaciones en las tasas de interés y tasas de cambios, en el futuro previsible, no tendrían un efecto importante en los flujos de caja y utilidades proyectadas por la Compañía.

(e) Riesgo Operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento corporativo. Los riesgos operacionales surgen de todas las operaciones de la Compañía. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la Compañía con la efectividad general de costos, y de limitar procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

La responsabilidad básica por el desarrollo y la implementación de controles para tratar el riesgo operacional está asignada a la Administración. Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas de la Compañía para la administración del riesgo operacional en las siguientes áreas:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Desarrollo de planes de contingencia.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas éticas y de negocios.
- Mitigación de riesgos, incluyendo seguros cuando son efectivos.

El cumplimiento de las normas de la Compañía está respaldado por un programa de revisiones periódicas efectuadas por Auditoría Interna. Los resultados de las revisiones de

INMOBILIARIA PILMARSA S.A.

NOTAS a Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Auditoría Interna se discuten con la administración de cada división con la que se relacionan.

(f) Administración de Capital

La política de la Compañía será mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital.

La Junta de Accionistas establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de utilidades que se reinvierte anualmente y el nivel de dividendos que se paga a los accionistas. La decisión de reinversión también se basa en los incentivos tributarios que recibe la Compañía. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año; tampoco existe un plan de compra-venta de acciones definido.

(6) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La compañía al cierre del ejercicio fiscal 2016 cuenta con un saldo de efectivo de \$817,91 el cual se lo evidencia mediante el siguiente cuadro explicativo:

	2015	2016
Efectivo en caja		
Depósitos en bancos	US\$ 817.91	817.91
Inversiones financieras		
Efectivo y equivalentes de efectivo	817.91	817.91
Sobregiro bancario utilizado en la administración del efectivo		
Efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujo de efectivo	US\$ 817.91	817.91

(7) Impuesto a la Renta

La tasa de impuesto a la renta ecuatoriana para el ejercicio fiscal 2016 es del 22%. Dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

INMOBILIARIA PILMARSA S.A.

NOTAS a Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(8) Reservas para Pensiones de Jubilación Patronal e Indemnizaciones por Desahucio

Para LANGOSTARSA S.A. por no tener aún actividad económica y no tener empleados no procede el caso de aplicar provisiones de tipo Jubilar o de Indemnización por Desahucio, claro está que las aplicara cuando corresponda apegado a la normativa Legal Vigente a su registro.

(9) Restricciones

Reserva Legal:

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Resultados Acumulados por Aplicación de NIIF:

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 del 15 de marzo del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 419 del 4 de abril del 2011 determinó que los ajustes de la adopción por primera vez de las "NIIF", se deben registrar en el Patrimonio en una subcuenta denominada "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas ni utilizado para aumentar el capital social. El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto a sus accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

(10) Eventos Subsecuentes

Código Orgánico de la Producción

Con fecha 29 de diciembre del 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que entre otros, incluye aspectos tributarios que la Administración está evaluando para establecer los impactos, si los hubiera, en las operaciones y resultados futuros de la Compañía:

- Se aprueba una reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades desde el año 2011, año 2012 en 23% y a partir del año 2013 en 22%.
- Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.

INMOBILIARIA PILMARSA S.A.

NOTAS a Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por “Medianas Empresas”.
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en el referido Código de la Producción.

A la fecha de presentación de estos estados financieros no han ocurrido eventos que requieran revelaciones adicionales y/o ajustes a los estados financieros adjuntos.