

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

Con el Informe de los Auditores Independientes

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



KPMG del Ecuador Cía. Ltda.
Av. Miguel H. Alcívar
Mz 302, solares 7 y 8
Guayaquil - Ecuador

Teléfonos: (593-4) 229 0697
(593-4) 229 0698
(593-4) 229 0699

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas
INMOBILIARIA ALRAFA C. A.:

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA ALRAFA C. A. ("la Compañía"), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA ALRAFA C. A. al 31 de diciembre de 2017, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Base para la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

Otra Información

La Administración es responsable por la Otra Información, la cual comprende el informe del Gerente General para presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; pero no se incluye como parte de los estados financieros ni de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la Otra Información y no expresamos ninguna otra forma de seguridad concluyente.

(Continúa)

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la Otra Información y, al hacerlo, considerar si hay una inconsistencia material entre esa información y los estados financieros o con nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo, parecen contener un error material. Si, basándonos en el trabajo realizado, concluimos que existe un error material en esa Otra Información, estamos obligados a informar ese hecho. No tenemos nada que comunicar en este sentido.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en Relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y por el control interno que determina es necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sean debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que, la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los Encargados del Gobierno Corporativo de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y desarrollamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones; así como la correspondiente información revelada por la Administración.

(Continúa)

- Concluimos sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, o si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan causar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos requeridos a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros, o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no continúe como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con, entre otros temas, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría y, cuando sea aplicable, los hallazgos significativos, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

KPMG del Ecuador
SC-RNAE 069

Abril 20 de 2018


Maria del Pilar Mendoza
Socia

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.
(Guayaquil - Ecuador)

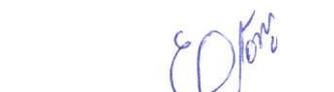
Estado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes a efectivo	6	US\$	67,633	233,191
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7		29,759	35,538
Otras cuentas por cobrar	7		100,910	74,091
Gastos pagados por anticipado			1,656	1,473
Total activos corrientes			<u>199,958</u>	<u>344,293</u>
Activos no corrientes:				
Propiedad, maquinarias y equipos, neto	8		<u>1,203,575</u>	<u>1,139,118</u>
Total activos no corrientes			<u>1,203,575</u>	<u>1,139,118</u>
Total activos		US\$	<u><u>1,403,533</u></u>	<u><u>1,483,411</u></u>
<u>Pasivos y Patrimonio</u>				
Pasivos corrientes:				
Cuentas por pagar comerciales	9	US\$	12,976	1,496
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	9		<u>308,350</u>	<u>376,233</u>
Total pasivos corrientes			<u>321,326</u>	<u>377,729</u>
Pasivos no corrientes:				
Reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio	11		52,431	57,060
Impuesto diferido pasivo	10		<u>33,357</u>	<u>36,081</u>
Total pasivos no corrientes			<u>85,788</u>	<u>93,141</u>
Total pasivos			<u>407,114</u>	<u>470,870</u>
Patrimonio:				
Capital acciones	12		10,000	10,000
Reserva legal	12		5,000	5,000
Reserva de capital	12		7,843	7,843
Resultados acumulados por aplicación de NIIF	12		791,019	791,019
Utilidades disponibles			<u>182,557</u>	<u>198,679</u>
Total patrimonio			<u>996,419</u>	<u>1,012,541</u>
Total pasivos y patrimonio		US\$	<u><u>1,403,533</u></u>	<u><u>1,483,411</u></u>


Ing. Cesar Rodríguez Baquerizo
Representante Legal


Ing. Ricardo Torres
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

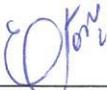
Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2017	2016
Ingresos de actividades ordinarias	15	US\$ 302,462	341,498
Costo de las ventas	16	(268,594)	(327,428)
Utilidad bruta		<u>33,868</u>	<u>14,070</u>
Otros ingresos		8,304	18,063
Gastos de administración y generales	16	(62,551)	(80,006)
Otros gastos		(17,875)	(4,011)
Pérdida en operaciones		<u>(72,122)</u>	<u>(65,954)</u>
		<u>(38,254)</u>	<u>(51,884)</u>
Ingreso financiero:			
Costos financieros		-	(211)
Intereses ganados		1,616	3,354
Ingreso financiero, neto		<u>1,616</u>	<u>3,143</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta		(36,638)	(48,741)
Impuesto a la renta	10	<u>2,724</u>	<u>(724)</u>
Pérdida neta		<u>(33,914)</u>	<u>(49,465)</u>
Otros resultados integrales:			
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados del período:			
Ganancias (pérdidas) actuariales por planes de beneficios definidos	11	<u>17,792</u>	<u>(9,319)</u>
Otros resultados integrales		<u>17,792</u>	<u>(9,319)</u>
Pérdida neta y otros resultados integrales		<u>(16,122)</u>	<u>(58,784)</u>


 Ing. César Rodríguez Baquerizo
 Representante Legal


 Ing. Ricardo Torres
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	Capital acciones	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados por aplicación de NIIF	Utilidades disponibles	Total patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2016		US\$ 10,000	5,000	7,843	791,019	257,463	1,071,325
Total resultados integrales:							
Pérdida neta		-	-	-	-	(49,465)	(49,465)
Otros resultados integrales	11	-	-	-	-	(9,319)	(9,319)
Saldos al 31 de diciembre de 2016		10,000	5,000	7,843	791,019	198,679	1,012,541
Total resultados integrales:							
Pérdida neta		-	-	-	-	(33,914)	(33,914)
Otros resultados integrales	11	-	-	-	-	17,792	17,792
Saldos al 31 de diciembre de 2017		US\$ 10,000	5,000	7,843	791,019	182,557	996,419



Ing. César Rodríguez Baquerizo
Representante Legal



Ing. Ricardo Torres
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 308,241	474,661
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(312,540)	(426,287)
Impuesto a la renta pagado	(11,599)	(10,509)
Intereses recibidos	1,616	3,354
Intereses pagados	-	(211)
Efectivo misceláneo recibido	2,804	671
Flujo neto de efectivo de las actividades de operación	<u>(11,478)</u>	<u>41,679</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de propiedad, maquinarias y equipos	(91,332)	(7,039)
Producto de la venta de propiedad, maquinarias y equipos	5,960	155,633
Flujo neto de efectivo de las actividades de inversión	<u>(85,372)</u>	<u>148,594</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Pago de préstamos y obligaciones financieras	-	(10,174)
Dividendos pagados	(68,708)	(23,436)
Flujo neto de efectivo de las actividades de financiamiento	<u>(68,708)</u>	<u>(33,610)</u>
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes a efectivo	(165,558)	156,663
Efectivo y equivalentes a efectivo al inicio del año	<u>233,191</u>	<u>76,528</u>
Efectivo y equivalentes a efectivo al final del año	<u>US\$ 67,633</u>	<u>233,191</u>


 Ing. César Rodríguez Baquerizo
 Representante Legal


 Ing. Ricardo Torres
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

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

(1) Entidad que Reporta

INMOBILIARIA ALRAFA C. A. (“la Compañía”), fue constituida el 11 de abril de 1985 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. Su principal actividad es brindar servicios de alquiler de maquinarias y equipos. La Compañía se encuentra domiciliada en Chile 2510A y General Gómez, Guayaquil, Ecuador, y sus operaciones están sometidas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

En los años 2017 y 2016, el 100% de los ingresos de actividades ordinarias se efectuaron con INMOMARIUXI C. A., compañía relacionada a través de administración y accionistas comunes, consecuentemente, los resultados podrían ser diferentes si la Compañía fuere autónoma.

Como se muestra en los estados financieros adjuntos, la Compañía presenta capital de trabajo negativo de US\$121,368 al 31 de diciembre de 2017 (US\$33,436, al 31 de diciembre de 2016), originado principalmente por dividendos declarados en años previos que están pendiente de pago a los accionistas por un monto de US\$127,608 (véase nota 9). La Administración considera que la Compañía generará los flujos de caja que le permitirán cubrir sus obligaciones; y, que los accionistas proveerán el financiamiento necesario, de ser requerido, que le permita continuar las operaciones y cancelar sus pasivos en la medida en que estos sean exigibles.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y, a partir del 2017, con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que establecen el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitidos en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio. La NIC 19 revisada “Beneficios a empleados”, vigente a partir del 1 de enero de 2016, indica que para la estimación de dichas provisiones se deben considerar las tasas de rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad emitidos en un mercado amplio y en la misma moneda y plazo en que se liquidarán dichas provisiones.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 13 de abril de 2018 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta de Accionistas de la misma.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(d) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIFs requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

i. Juicios

En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

ii. Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año que terminará el 31 de diciembre de 2018, se incluye en la nota 11 – medición de las obligaciones por beneficios definidos – supuestos actuariales claves.

iii. Medición de Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial, (ii) revelación y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIFs los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En la nota 5 se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos 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

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de préstamos y partidas por cobrar; y clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

i. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Reconocimiento y Baja

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

La Compañía da 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.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o éstas han expirado.

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 liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

ii. Activos Financieros no Derivados – Medición

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. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El efectivo y equivalentes a efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en cuentas corrientes bancarias e inversiones de corto plazo en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos originales de tres meses o menos.

iii. Pasivos Financieros no Derivados – Medición

Los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Los otros pasivos financieros se componen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

iv. Capital Acciones

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(c) Propiedad, Maquinarias y Equipos

i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de propiedad, maquinarias y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. El costo de ciertas partidas de propiedad, maquinarias y equipos al 1 de enero de 2011, fecha de transición a NIIF, fue determinado por un perito independiente con base al valor razonable a esa fecha.

La propiedad, maquinarias y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Las ganancias o pérdidas de la venta de un elemento de propiedad, maquinarias y equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en resultados cuando se realizan o conocen.

ii. Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizadas sólo si es probable que se deriven de ellas 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, maquinarias y equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedad, maquinarias y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo u otro monto que se sustituye por el costo. La Administración de la Compañía no espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de la propiedad, maquinarias y equipos, y, en concordancia con esto, no se definen valores residuales.

La depreciación de los elementos de propiedad, maquinarias y equipos se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base en las vidas útiles estimadas para cada componente de la propiedad, maquinarias y equipos. Los terrenos no se deprecian. Los elementos de propiedad, maquinarias y equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Las vidas útiles estimadas para el período actual y comparativo son las siguientes:

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

Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(d) Deterioro

i. Activos Financieros no Derivados

Los activos financieros son evaluados en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede 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 la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento, desaparición de un mercado activo para un instrumento y datos observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado a nivel específico. Todas las partidas por cobrar son evaluadas por deterioro 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 Administración sobre las pérdidas en que podrían incurrirse por este concepto.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

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 original de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho que ocurra después que se haya reconocido el deterioro causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se revierte contra resultados.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El importe 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 o la unidad generadora de efectivo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos 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 unidades generadoras de efectivo.

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el importe recuperable. 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 o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

(e) Beneficios a Empleados

i. Beneficios Post - Empleo

Planes de Beneficios Definidos - Jubilación Patronal e Indemnizaciones por Desahucio

El Código del Trabajo de la República del Ecuador 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

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

fondos separados. Además dicho Código establece que al término de la relación laboral, el empleador deberá pagar una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual multiplicada por el número de años de servicio.

La obligación neta de la Compañía relacionada con el plan de jubilación patronal y con las indemnizaciones por desahucio se determinan calculando el monto del beneficio futuro que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en los anteriores; esos beneficios se descuentan para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costeo de crédito unitario proyectado.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen del plan de beneficios definidos de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio en otros resultados integrales; y, todos los gastos relacionados con estos beneficios, incluyendo el saneamiento del descuento, en los gastos por beneficios a empleados en resultados.

Cuando tengan lugar mejoras o reducciones en los beneficios del plan, la modificación resultante en los beneficios que se relacionan con servicios pasados prestados por los empleados o la ganancia o pérdida por la reducción, será reconocida inmediatamente en resultados. La Compañía reconoce ganancias y pérdidas en la liquidación de un plan de beneficios definidos cuando ésta ocurre.

ii. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

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 de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a aquellas establecidas en el Código del Trabajo.

iii. Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

(f) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con 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 sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para cancelar la obligación y el monto puede ser estimado de manera fiable.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a una tasa antes de impuesto que refleja la valoración actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, 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 sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un 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. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(g) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

i. Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos provenientes del arrendamiento de maquinarias y equipos en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos en resultados al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos, bonificaciones y del impuesto al valor agregado.

Los ingresos son reconocidos cuando el derecho de uso ha sido transferido al arrendatario, la recuperación de la consideración adeudada es probable, los costos asociados pueden ser estimados con fiabilidad y el monto de los ingresos puede ser medido de manera fiable.

Los ingresos por arriendo de maquinarias y equipos son reconocidos en resultados sobre una base de línea recta durante el plazo de los contratos de arrendamiento.

ii. Gastos

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.

(h) Ingresos Financieros y Costos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos principalmente por ingresos por intereses, los cuales son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

(i) 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.

i. Impuesto Corriente

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.

ii. Impuesto Diferido

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 afectó la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición de los impuestos diferidos reflejan las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad sujeta a impuestos, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos por impuesto a la renta serán realizados al mismo tiempo.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

iii. Exposición Tributaria

Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determinen.

(4) Normas Nuevas y Revisadas e Interpretaciones Emitidas pero Aún no Efectivas

Las nuevas normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018, cuya aplicación anticipada es permitida; sin embargo, tales normas, no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros adjuntos.

NIIF 15 Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes

La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. La NIIF 15 reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 “Ingreso de Actividades Ordinarias”, la NIC 11 “Contratos de Construcción” y la CINIIF 13 “Programas de Fidelización de Clientes”.

La NIIF 15 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. Su adopción temprana es permitida.

Esta Norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos basado en el concepto de control, por el cual los ingresos han de reconocerse a medida que se satisfagan las obligaciones contraídas con los clientes a través de la entrega de bienes y servicios, ya sea en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo. El nuevo modelo introduce un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en los siguientes cinco pasos:

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

1. Identificar el contrato con el cliente;
2. Identificar las obligaciones de desempeño del contrato;
3. Determinar el precio de la transacción;
4. Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño; y,
5. Reconocer el ingreso cuando (o en la medida en que) la entidad satisfaga las obligaciones de desempeño identificadas en los contratos.

Como se explica más ampliamente en las notas 1 y 3 (g) a los estados financieros, las principales actividades por las que la Compañía reconoce ingresos son por el servicio de alquiler de maquinarias y equipos, para las cuales la Administración ha evaluado, en forma preliminar, que la mayoría de los contratos con sus clientes representan una sola obligación de desempeño (principalmente la obligación de entregar los servicios antes descritos) y cuyos ingresos se reconocen en el momento en que se presta el servicio, lo que no difiere materialmente con el reconocimiento de ingresos de la actual NIC 18. Adicionalmente, la Administración espera que, con base a su evaluación preliminar, la adopción de la NIIF 15 no tenga un impacto material en el reconocimiento o presentación de los ingresos de la Compañía.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 publicada en julio de 2014 reemplaza las guías de la NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición”. La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. La NIIF 9 mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y baja de instrumentos financieros de la NIC 39. La NIIF 9 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con adopción temprana permitida. La Compañía no planea una adopción temprana de esta norma.

La Administración de la Compañía ha revisado las diferentes secciones de la NIIF 9 para determinar el impacto que tendría la nueva norma y desarrollar la política contable que llevará a cabo a partir del año 2018.

Sobre la base de los activos y pasivos financieros que mantiene la Compañía al 31 de diciembre de 2017, la Administración espera que el nuevo modelo de clasificación y medición de instrumentos financieros no tenga un efecto material en los estados financieros de la Compañía.

Así también, dado la naturaleza del negocio de la Compañía, en el que la mayor parte de las ventas son recuperadas en el corto plazo (plazo promedio de cobro es de 30 días) y no existen cuentas a cobrar de otra naturaleza que sean significativas, no se espera que el impacto de aplicar el modelo de pérdidas esperadas sea material a los estados financieros de la Compañía.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 reemplaza las actuales guías de arrendamiento, incluyendo la NIC 17 “Arrendamientos”, CINIIF 4 “Determinar si un Acuerdo contiene un Arrendamiento”, SIC 15 “Arrendamientos Operativos – Incentivos” y SIC 27 “Evaluar la Substancia de las Transacciones con la Forma Legal de un Arrendamiento”.

La NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción temprana para entidades que apliquen NIIF 15 “Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes” en o antes de la aplicación inicial de NIIF 16.

La NIIF 16 introduce un modelo contable de arrendamiento para los arrendatarios. Un arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo que representa su obligación de realizar los pagos correspondientes al canon de arrendamiento. Hay excepciones opcionales para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de bienes de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la norma actual, es decir, el arrendador continúa clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

La Compañía ha iniciado el proceso de evaluar el impacto potencial resultante de la aplicación de la NIIF 16, cuyos efectos cuantitativos dependerán de las condiciones económicas futuras, la tasa de interés de los préstamos y obligaciones, del método de transición elegido y de la extensión en la cual la Compañía utilice las excepciones prácticas y el reconocimiento de éstas excepciones. La Compañía no planea una adopción temprana de esta norma.

Otras Nuevas Normas o Modificaciones a Normas e Interpretaciones

La Compañía no espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros:

- Mejoras Anuales a las NIIFs Ciclo 2014-2016 (Enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28).
- Clasificación y Medición de Pago Basados en Acciones (Enmienda a la NIIF 2).
- Transferencias a Propiedad de Inversión (Enmienda a la NIC 40).
- Venta o Contribución de Activos entre un Inversor y sus Asociadas o Acuerdos Conjuntos (Enmiendas a la NIIF 10 y NIC 28).
- CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Consideración Anticipada.
- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamiento Tributario.
- Aplicando NIIF 9 Instrumentos Financieros con NIIF 4 Contratos de Seguros (Enmienda a la NIIF 4).
- NIIF 17 Contratos de Seguros.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(5) Determinación de Valores Razonables

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determine los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración 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.

Préstamos y Partidas por Cobrar

El valor razonable de los préstamos y partidas 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. Las cuentas por cobrar comerciales, son medidas al monto de la factura si el efecto del descuento es inmaterial. Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales.

El monto en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

Otros Pasivos Financieros

El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, 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.

Los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

(6) Efectivo y Equivalentes a Efectivo

El detalle del efectivo y equivalentes a efectivo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depósitos en bancos	US\$	67,633	90,120
Inversiones financieras		-	143,071
	US\$	<u>67,633</u>	<u>233,191</u>

Al 31 de diciembre de 2016, inversiones financieras por US\$143,071 corresponden a depósitos a plazo fijo a 31 días plazo y tasa de interés fija anual del 3.35%.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(7) Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

El detalle de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar comerciales:			
Compañías relacionadas	15	US\$ 34,373	40,152
Estimación para deterioro		<u>(4,614)</u>	<u>(4,614)</u>
		US\$ <u>29,759</u>	<u>35,538</u>
Otras cuentas por cobrar:			
Impuesto al valor agregado - crédito tributario		US\$ 80,210	67,510
Impuesto a la renta pagado en exceso	10	15,719	4,120
Compañías relacionadas	15	2,178	2,178
Anticipos a proveedores		231	200
Funcionarios y empleados		<u>2,572</u>	<u>83</u>
		US\$ <u>100,910</u>	<u>74,091</u>

El saldo de impuesto al valor agregado (IVA) – crédito tributario corresponde principalmente al impuesto al valor agregado pagado en la adquisición de activos fijos utilizados en la prestación de servicios que la Compañía brinda a sus partes relacionadas. Tales valores serán recuperables a través de la compensación del IVA en ventas, la Administración de la Compañía estima compensar estos valores durante el año 2019.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito relacionado con las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revela en la nota 13.

(8) Propiedad, Maquinarias y Equipos

El detalle y movimiento de la propiedad, maquinarias y equipos al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

		<u>Terrenos</u>	<u>Edificios y estructuras</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Total</u>
Costo o costo atribuido:								
Saldo al 1 de enero de 2016	US\$	986,582	252,553	200,409	49,128	71,433	6,930	1,567,035
Adiciones		-	-	7,039	-	-	-	7,039
Ventas y bajas		(106,537)	-	(81,051)	-	-	-	(187,588)
Saldo al 31 de diciembre de 2016		<u>880,045</u>	<u>252,553</u>	<u>126,397</u>	<u>49,128</u>	<u>71,433</u>	<u>6,930</u>	<u>1,386,486</u>
Adiciones		-	-	58,305	33,027	-	-	91,332
Ventas y bajas		-	-	(5,050)	(20,188)	-	-	(25,238)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	US\$	<u>880,045</u>	<u>252,553</u>	<u>179,652</u>	<u>61,967</u>	<u>71,433</u>	<u>6,930</u>	<u>1,452,580</u>
Depreciación acumulada:								
Saldo al 1 de enero de 2016	US\$	-	(32,879)	(133,241)	(17,515)	(71,433)	(6,930)	(261,998)
Gasto de depreciación del año		-	(12,628)	(12,488)	(9,601)	-	-	(34,717)
Ventas y bajas		-	-	49,347	-	-	-	49,347
Saldo al 31 de diciembre de 2016		-	<u>(45,507)</u>	<u>(96,382)</u>	<u>(27,116)</u>	<u>(71,433)</u>	<u>(6,930)</u>	<u>(247,368)</u>
Gasto de depreciación del año		-	(12,627)	(6,549)	(7,239)	-	-	(26,415)
Ventas y bajas		-	-	4,590	20,188	-	-	24,778
Saldo al 31 de diciembre de 2017	US\$	-	<u>(58,134)</u>	<u>(98,341)</u>	<u>(14,167)</u>	<u>(71,433)</u>	<u>(6,930)</u>	<u>(249,005)</u>
Valor neto en libros:								
Al 31 de diciembre de 2016	US\$	<u>880,045</u>	<u>207,046</u>	<u>30,015</u>	<u>22,012</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,139,118</u>
Al 31 de diciembre de 2017	US\$	<u>880,045</u>	<u>194,419</u>	<u>81,311</u>	<u>47,800</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,203,575</u>

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

(9) Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas y Gastos Acumulados por Pagar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar, se detallan como sigue:

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por pagar comerciales:			
Proveedores - locales	US\$	<u>12,976</u>	<u>1,496</u>
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar:			
Retenciones de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado	US\$	624	393
Beneficios a empleados	11	13,088	12,518
Dividendos por pagar		127,608	196,316
Compañías relacionadas	15	163,033	163,033
Otras		<u>3,997</u>	<u>3,973</u>
	US\$	<u>308,350</u>	<u>376,233</u>

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez relacionado con las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas y gastos acumulados por pagar se revela en la nota 13.

(10) Impuesto a la Renta

Gasto de Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta fue cargado en su totalidad a resultados y consiste de:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta corriente del año	US\$	-	11,124
Impuesto a la renta diferido		<u>(2,724)</u>	<u>(10,400)</u>
	US\$	<u>(2,724)</u>	<u>724</u>

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

El 23 de diciembre de 2014 se aprobó la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal publicada en el Registro Oficial No. 405 del 29 de diciembre de 2014, en el cual se reformó la tarifa del impuesto a la renta para sociedades a partir del ejercicio fiscal 2015 estableciendo como tarifa general el 22%; sin embargo, dicha tarifa se incrementará hasta el 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación accionaria excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25%.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Con base a lo anterior, la tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana es del 22%. Dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades se reinvierten en las compañías a través de aumentos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22% a la pérdida antes de impuesto a la renta:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pérdida neta	US\$	(33,914)	(49,465)
Impuesto a la renta		<u>(2,724)</u>	<u>724</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta	US\$	<u>(36,638)</u>	<u>(48,741)</u>
Impuesto que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta (22%)	US\$	-	-
Diferencia entre el impuesto a la renta causado y el impuesto a la renta mínimo		6,366	8,097
Rebaja del 100% del saldo del anticipo de impuesto a la renta - D.E. No. 210		(9,937)	-
Incremento (reducción) resultante de:			
Gastos no deducibles		3,571	3,027
Impuesto diferido revertido		<u>(2,724)</u>	<u>(10,400)</u>
	US\$	<u>(2,724)</u>	<u>724</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	US\$	<u>9,937</u>	<u>11,124</u>

Impuesto a la Renta por Pagar

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta por pagar y de los anticipos y retenciones en la fuente del impuesto a la renta en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

		Impuesto a la Renta			
		<u>2017</u>		<u>2016</u>	
		<u>Anticipos y retenciones</u>	<u>Por pagar</u>	<u>Anticipos y retenciones</u>	<u>Por pagar</u>
Saldo al inicio del año	US\$	4,120	-	4,735	-
Impuesto a la renta corriente del año		-	-	-	11,124
Anticipos y retenciones de:					
Impuesto a la renta		11,599	-	10,509	-
Compensación de anticipos y retenciones contra el impuesto por pagar		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(11,124)</u>	<u>(11,124)</u>
Saldo al final del año	US\$	<u>15,719</u>	<u>-</u>	<u>4,120</u>	<u>-</u>

De acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes, el exceso de retenciones en la fuente sobre el impuesto a la renta causado, puede ser compensado directamente con el impuesto a la renta de los siguientes tres años o puede ser recuperado previa presentación de la solicitud respectiva.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Pasivo por Impuesto Diferido Reconocido

El pasivo por impuesto diferido reconocido es atribuible según se indica abajo y su movimiento al y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	Saldo al 1 enero 2016	Reconocido en resultados	Saldo al 31 diciembre 2016	Reconocido en resultados	Saldo al 31 diciembre 2017
Impuesto diferido pasivo atribuible a:					
Propiedad, maquinarias y equipos	US\$ 46,481	(10,400)	36,081	(2,724)	33,357

Precios de Transferencia

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas. A partir del año 2015, de acuerdo con la Resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. NAC-DGERCGC15-00000455, los sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3,000,000 deben presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y si el monto es superior a US\$15,000,000, deberán presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y el informe de precios de transferencia.

Debido a que el monto de las operaciones con partes relacionadas no supera los montos mínimos establecidos, la Compañía no está obligada a presentar el informe integral de precios de transferencia.

Reformas Tributarias

Con fecha 29 de diciembre de 2017 (Segundo Suplemento al Registro Oficial No. 150) se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera. Los principales aspectos introducidos por esta Ley se señalan a continuación:

- La tasa corporativa de impuesto a la renta se incrementa del 22% al 25%. En el caso de sociedades cuyos accionistas sean residentes en paraísos fiscales con una participación directa o indirecta igual o superior al 50%, la tarifa de impuesto a la renta se incrementa del 25% al 28%. Así también la tarifa de impuesto a la renta se reduce en 10 puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas en la Compañía a través de aumentos del capital acciones, beneficio que es aplicable únicamente a los exportadores habituales y a las sociedades mencionadas en la Ley.
- Se establecen que son deducibles los pagos por desahucio y pensiones jubilares, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no.
- Se excluye para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta los sueldos y salarios, beneficios sociales (décimo tercera y cuarta remuneración; y, los aportes patronales al IESS). Este beneficio es aplicable a partir del anticipo del año 2018.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía por los años 2014 al 2017 están abiertas a revisión por parte de las autoridades tributarias.

(11) Beneficios a Empleados

El detalle de beneficios a empleados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Contribuciones de seguridad social	US\$	4,237	4,100
Beneficios sociales (principalmente legales)		8,851	8,418
Reserva para pensiones de jubilación patronal		42,326	42,970
Reserva para indemnizaciones por desahucio		<u>10,105</u>	<u>14,090</u>
	US\$	<u>65,519</u>	<u>69,578</u>
Pasivos corrientes	US\$	13,088	12,518
Pasivos no corrientes		<u>52,431</u>	<u>57,060</u>
	US\$	<u>65,519</u>	<u>69,578</u>

Reservas para Pensiones de Jubilación Patronal e Indemnizaciones por Desahucio

El movimiento en el valor presente de las reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

		<u>Jubilación patronal</u>	<u>Indemnizaciones por desahucio</u>	<u>Total</u>
Obligaciones por beneficios definidos al 1 de enero de 2016	US\$	30,519	10,229	40,748
Incluido en el resultado del período:				
Costo por servicios actuales		3,533	936	4,469
Costo financiero		<u>1,893</u>	<u>631</u>	<u>2,524</u>
		<u>5,426</u>	<u>1,567</u>	<u>6,993</u>
Incluido en otros resultados integrales:				
Pérdidas actuariales que surgen de ajustes por experiencia y cambio en supuestos		<u>7,025</u>	<u>2,294</u>	<u>9,319</u>
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2016		42,970	14,090	57,060
Incluido en resultados del período:				
Costo por servicios actuales		7,958	1,177	9,135
Costo financiero		<u>3,155</u>	<u>873</u>	<u>4,028</u>
		<u>11,113</u>	<u>2,050</u>	<u>13,163</u>
Incluido en otros resultados integrales:				
(Ganancias) actuariales que surgen de ajustes por experiencia y cambio en supuestos		<u>(11,757)</u>	<u>(6,035)</u>	<u>-</u>
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2017	US\$	<u>42,326</u>	<u>10,105</u>	<u>52,431</u>

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Según se indica en el Código del Trabajo del Ecuador, todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma compañía tienen derecho a jubilación patronal beneficio que se determina en base a los años de servicio, edad del empleado al momento del retiro y al promedio de la remuneración anual percibida en los cinco años previos a la fecha de retiro. Además, dicho Código establece que en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con el equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados.

La Compañía acumula estos beneficios en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios independientes. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el “Método de Crédito Unitario Proyectado”, con este método, se atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período corriente. Las obligaciones se miden según sus valores descontados, puesto que existe la posibilidad de que sean satisfechas muchos años después de que los empleados hayan prestado sus servicios. Las disposiciones legales no establecen la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para estos beneficios.

Las provisiones del plan de jubilación consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código del Trabajo, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de US\$20 si el trabajador es beneficiario de la jubilación del IESS y de US\$30 si sólo tiene derecho a la jubilación patronal y 25 años mínimo de servicio sin edad mínima de retiro. De acuerdo a los estudios actuariales contratados, el valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Trabajadores activos con tiempo de servicio entre 10 años y menos de 25 años de servicio	US\$ 35,137	26,575
Trabajadores activos con menos de 10 años de servicio	<u>7,189</u>	<u>16,395</u>
	<u>US\$ 42,326</u>	<u>42,970</u>

Los principales supuestos considerados en los estudios actuariales a la fecha del estado de situación financiera son los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tasa de descuento	7.69%	7.46%
Tasa de incremento salarial	3%	3%
Tasa de rotación (promedio)	9.16%	11.66%
Tabla de mortalidad e invalidez	<u>TM IESS 2002</u>	<u>TM IESS 2002</u>

Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones que la Compañía posee sobre las variables que determinarán el pago futuro de esta obligación. Los cambios en las tasas o supuestos usados en los estudios actuariales pueden tener un efecto importante en los montos reportados.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

Análisis de Sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha del estado de situación financiera, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos en los importes incluidos en la tabla a continuación:

		31 de diciembre de 2017	
		Jubilación patronal	Indemnizaciones por desahucio
Tasa de descuento - aumento de 0.5%	US\$	(1,173)	(203)
Tasa de descuento - disminución de 0.5%		1,265	219
Tasa de incremento salarial - aumento de 0.5%		1,325	239
Tasa de incremento salarial - disminución de 0.5%		<u>(1,236)</u>	<u>(223)</u>

Gastos del Personal

Los valores pagados por la Compañía en concepto de gastos del personal incluidos en los rubros de costo de las ventas y gastos de administración y generales en el estado de resultados por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 se resumen a continuación:

		2017	2016
Sueldos y salarios	US\$	96,304	104,485
Beneficios sociales		44,436	46,822
Jubilación patronal y desahucio		13,163	6,993
	US\$	<u>153,903</u>	<u>158,300</u>

(12) Capital y Reservas

Capital Acciones

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$1 cada una. El detalle del número de acciones autorizadas, suscritas y pagadas al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

		2017	2016
Acciones autorizadas, suscritas y pagadas		<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, requiere para las compañías anónimas, que salvo disposición estatutaria en contrario, de la utilidad neta anual se tomará un porcentaje no menor a un 10%, destinado a formar un fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 50% del capital social de la compañía. 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.

(Continúa)

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

Reserva de Capital

De acuerdo con lo previsto en las disposiciones societarias vigentes, el saldo de la reserva de capital no está sujeto a distribución a los accionistas y puede ser objeto de capitalización en la parte que exceda el saldo de las pérdidas acumuladas, previa decisión de la Junta General de Accionistas.

Resultados Acumulados por Aplicación de NIIF

La Superintendencia de Compañías, Valores Seguros del Ecuador, mediante Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS. 11.007, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre de 2011, estableció que el saldo acreedor resultante de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que se registraron 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, no está sujeto a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizado para aumentar el capital acciones en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren.

Otros Resultados Integrales

Corresponde a las pérdidas o ganancias actuariales que surgen de las nuevas mediciones de las obligaciones por planes de beneficios definidos provenientes de los ajustes por experiencia (los efectos de las diferencias entre las suposiciones actuariales previas y los sucesos ocurridos en el año) y los efectos de los cambios en los supuestos actuariales (véase nota 3 (e)).

(13) Administración del 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

Marco de Administración de Riesgos

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

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 a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las 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.

(Continúa)

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

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

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes a efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	<u>Notas</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo y equivalentes a efectivo	6	US\$	67,633	233,191
Cuentas por cobrar comerciales, neto	7		29,759	35,538
Otras cuentas por cobrar	7		100,910	74,091
		US\$	<u>198,302</u>	<u>342,820</u>

Cuentas por Cobrar Comerciales

En los años 2017 y 2016, la Compañía prestó el 100% de sus servicios a INMOMARIUXI C. A., compañía relacionada a través de administración y accionistas comunes; consecuentemente, el riesgo de crédito está relacionado con las características individuales de su principal cliente, cuyo riesgo está dentro de los parámetros razonables, debido a su solvencia y alto cumplimiento de pago.

La Compañía ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente individualmente en lo que respecta a su solvencia, antes de autorizar la prestación del servicio. La Compañía no requiere garantías en relación con los deudores comerciales.

La Compañía analiza si una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores comerciales, es requerida a cada fecha del estado de situación financiera.

Pérdidas por Deterioro

La antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales a cada fecha del estado de situación financiera es la siguiente:

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

		2017		2016	
		Valor bruto	Deterioro	Valor bruto	Deterioro
Vigentes	US\$	26,172	-	14,513	-
Vencidas de 1 a 30 días		2,228	-	3,661	-
Vencidas de 31 a 90 días		2,657	(1,298)	3,044	-
Vencidas de 91 a 180 días		1,432	(1,432)	7,571	-
Vencidas de 181 a 360 días		139	(139)	6,367	-
Vencidas más de 360 días		1,745	(1,745)	4,996	(4,614)
	US\$	<u>34,373</u>	<u>(4,614)</u>	<u>40,152</u>	<u>(4,614)</u>

La Administración de la Compañía considera que las cuentas vencidas son totalmente recuperables, por consiguiente, en los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 no ha registrado con cargo a resultados alguna estimación para deterioro de cuentas por cobrar comerciales.

Efectivo y Equivalentes a Efectivo

La Compañía mantenía efectivo y equivalentes a efectivo por US\$67,633 al 31 de diciembre de 2017 (US\$233,191, al 31 de diciembre de 2016), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo y equivalentes a efectivo son mantenidos en instituciones financieras cuya calificación de riesgo es AAA y AAA- según la agencia calificadoras Soc.Cal.Riesgo Latinoamericana SCR LA, Bank Watch Ratings y PCR Pacific S.A..

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 Compañía 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 de la Compañía dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujo de efectivo; por lo general tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un período de 15 días, incluyendo el pago de obligaciones financieras cuando vencen; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente. A la fecha de los estados financieros no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de pasivos financieros, incluyendo los pagos estimados de intereses:

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

		31 de diciembre de 2017					
		Valor en libros	Vencimientos contractuales	De 0 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años
Cuentas por pagar comerciales	US\$	12,976	12,976	12,976	-	-	-
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar		308,350	308,350	7,170	6,793	3,747	290,640
	US\$	<u>321,326</u>	<u>321,326</u>	<u>20,146</u>	<u>6,793</u>	<u>3,747</u>	<u>290,640</u>
		31 de diciembre de 2016					
		Valor en libros	Vencimientos contractuales	De 0 a 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 12 meses	De 1 a 2 años
Cuentas por pagar comerciales	US\$	1,496	1,496	1,496	-	-	-
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar		376,233	376,233	394	3,972	175,551	196,316
	US\$	<u>377,729</u>	<u>377,729</u>	<u>1,890</u>	<u>3,972</u>	<u>175,551</u>	<u>196,316</u>

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos 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.

Riesgo de Moneda

La Compañía, en lo posible, no entra en transacciones denominadas en monedas diferentes al US dólar, moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda es irrelevante.

(14) Administración de Capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas y los acreedores y sustentar el desarrollo futuro de sus negocios. El capital se compone del patrimonio total. La Junta de Accionistas establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de dividendos que se paga a los accionistas. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

La Compañía hace seguimiento al capital, utilizando el índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como el total de pasivos, más dividendos propuestos y no acumulados, de haberlos, y menos efectivo y equivalentes a efectivo; y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio menos los dividendos propuestos no acumulados, de haberlos. El índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado de situación financiera es el siguiente:

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Total pasivos	US\$	407,114	470,870
Menos efectivo y equivalentes a efectivo		<u>(67,633)</u>	<u>(233,191)</u>
Deuda neta ajustada	US\$	<u>339,481</u>	<u>237,679</u>
Total patrimonio	US\$	<u>996,419</u>	<u>1,012,541</u>
Indice deuda neta ajustada a patrimonio		<u>0.34</u>	<u>0.23</u>

(15) Transacciones y Saldos con Partes Relacionadas

Un resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas a través de propiedad o administración en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos de actividades ordinarias	US\$	302,462	341,498
Ingreso por reembolso de gastos		4,866	1,308
Compras varias		<u>84</u>	<u>273</u>

La Compañía brinda el servicio de arriendo de maquinarias y equipos principalmente a INMOMARIUXI C. A., relacionada a través de administración y accionistas comunes.

El saldo de otras cuentas por pagar corresponde principalmente a valores recibidos de Inmobiliaria María Lucía C. A., que la Compañía cancela de acuerdo al flujo de caja de sus operaciones.

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas resultante de las transacciones antes indicadas al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos:			
Cuentas por cobrar comerciales	US\$	34,373	40,152
Otras cuentas por cobrar		<u>2,178</u>	<u>2,178</u>
Pasivos:			
Otras cuentas por pagar	US\$	<u>163,033</u>	<u>163,033</u>

(16) Costos y Gastos por Naturaleza

Los costos y gastos atendiendo a su naturaleza se detallan como sigue en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016:

INMOBILIARIA ALRAFA C. A.

Notas a los Estados Financieros

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

	<u>Notas</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gasto de personal	11	US\$	153,903	158,300
Gasto por mantenimiento y reparaciones			41,952	64,631
Gasto por depreciación	8		26,415	34,717
Gasto por seguridad y guardianía			56,035	71,810
Gasto por honorarios profesionales			3,375	20,555
Gasto por transporte y combustible			16,381	25,935
Gasto por servicios básicos			8,190	9,047
Gasto por impuestos y contribuciones			7,586	9,062
Gasto por seguros			2,685	3,010
Otros			14,623	10,367
		US\$	<u>331,145</u>	<u>407,434</u>

(17) Hechos Posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 13 de abril de 2018, fecha en que los estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2017, fecha del estado de situación financiera pero antes del 13 de abril de 2018, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros adjuntos.