

INMOBILIARIA LOFOTEN S.A.

Estados Financieros
Con la Opinión de los Auditores Externos

Años terminados el 31 de Diciembre de 2015 y 2014

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre de 2015 y 2014

Índice

Informe de los Auditores Externos Independientes.....	1
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera	3
Estados de Resultados Integrales	5
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas.....	6
Estados de Flujos de Efectivo.....	7
Notas a los Estados Financieros.....	8

Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas de
Inmobiliaria Lofoten S.A.

1. Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de **Inmobiliaria Lofoten S.A.**, al 31 de Diciembre de 2015 y 2014, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría. Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros, mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Lofoten S.A.**, al 31 de Diciembre de 2015 y 2014, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas internacionales de información financiera.

Romero & Asociados
Crowe Horwath

SC - RNAE No.056

Sandra Merizalde
Sandra Merizalde - Socia
RNC No. 22019

30 de marzo de 2016
Quito, Ecuador

Inmobiliaria Lofoten S.A.
Estados de situación financiera
Al 31 de diciembre de 2015 y 2014
Expresado en Dólares de E.U.A.

	Al 31 de Diciembre de	
	2015	2014
	<i>(U.S. Dólares)</i>	
Activo		
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalente de efectivo <i>(Nota 3)</i>	17.033	90.702
Cuentas por cobrar y otras <i>(Nota 4)</i>	311.464	153.891
Activo por impuesto corriente <i>(Nota 9)</i>	8.963	12.761
Gastos y Pagos Anticipados	533	1.217
Total activos corrientes	337.994	258.571
Activos no corrientes:		
Inversiones asociadas <i>(Nota 5)</i>	160.676	360.676
Propiedad, instalaciones y equipo <i>(Nota 6)</i>	419.324	443.860
Otras cuentas por cobrar largo plazo <i>(Nota 7)</i>	270.028	96.007
Total activos no corrientes	850.028	900.543
Total activos	1.188.022	1.159.114



Lcda. Sandra Valderrama
Representante Legal



Lcda. Leonar Capelo
Contadora

Véanse las notas adjuntas.

Inmobiliaria Lofoten S.A.
 Estados de situación financiera
 Al 31 de diciembre de 2015 y 2014
 Expresado en Dólares de E.U.A.

	Al 31 de Diciembre de	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Pasivos y patrimonio neto		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar <i>(Nota 8)</i>	318.238	227.785
Pasivo por impuesto corriente <i>(Nota 9)</i>	5	14
Anticipo Clientes	1.900	2.050
Total pasivos corrientes	320.143	229.849
Pasivos no corrientes		
Provisión Jubilación Patronal <i>(Nota 10)</i>	413	264
Cuentas por pagar compañías y partes relacionadas <i>(Nota 11)</i>	-	51.328
Total Pasivos no corrientes	413	51.592
Patrimonio neto <i>(Nota 12):</i>		
Capital Social	1.400	1.400
Resultados Acumulados	856.829	841.376
Reservas	19.444	19.444
Utilidad/Perdida ejercicio	(10.207)	15.453
Total patrimonio neto	867.466	877.673
Total Pasivo y patrimonio neto	1.188.022	1.159.114


 Lcda. Sandra Valderrama
 Representante Legal

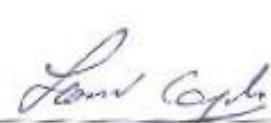

 Lcda. Leonor Capelo
 Contadora

Véase las notas adjuntas.

Inmobiliaria Lofoten S.A.
Estados de Resultados Integrales
Al 31 de diciembre de 2015 y 2014
Expresado en Dólares de R.U.A.

	Al 31 de Diciembre de	
	2015	2014
	<i>(U.S. Dólares)</i>	
Ingresos		
Arriendo Parquaderos	24.541	14.704
Ingreso por Dividendos	-	17.000
Venta Activos Fijos	9.071	36.553
Utilidad bruta	33.612	68.257
Gastos de operación:		
Gastos de administración <i>(Nota 14)</i>	(42.641)	(55.644)
Otros ingresos - gastos, neto <i>(Nota 13)</i>	4.882	9.958
Utilidad de operaciones	(4.147)	22.571
(Pérdida) Utilidad antes de impuesto a la renta	(4.147)	22.571
Impuesto a la renta <i>(Nota 9)</i>	(6.059)	(7.118)
Resultados integrales del año, neto de impuestos	(10.207)	15.453
(Pérdida) Utilidad neta por acción básica	(7)	11


Lcda. Sandra Valderrama
Representante Legal


Lcda. Leomar Capelo
Contadora

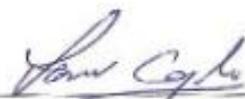
Véanse las notas adjuntas.

Inmobiliaria Lofoten S.A.**Estados de cambios en patrimonio neto**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

Expresado en Dólares de E.U.A.

	Capital Social	Otras reservas	Resultados Acumulados		Total
			Resultados retenidos	Resultado del Ejercicio	
<i>(US Dólares)</i>					
Saldos al 31 de Diciembre de 2013	1.400	19.444	849.046	(4.409)	865.481
Baja Inversión BPI	-	-	(3.261)	-	(3.261)
Absorción pérdidas acumuladas	-	-	(4.409)	4.409	-
Ganancia año 2014	-	-	-	15.453	15.453
Saldos al 31 de Diciembre de 2014	1.400	19.444	841.376	15.453	877.673
Absorción pérdidas acumuladas	-	-	15.453	(15.453)	-
Pérdida año 2015	-	-	-	(10.207)	(10.207)
Saldos al 31 de Diciembre de 2015	1.400	19.444	856.829	(10.207)	867.466

Lcda. Sandra Valderrama
Representante LegalLcda. Leonar Capelo
Contadora*Véanse las notas adjuntas.*

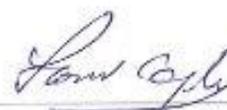
Inmobiliaria Lofoten S.A.
Estado de flujos de efectivo
Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014
Expresado en Dólares E.U.A.

	Años Terminados el 31	
	de Diciembre de	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Flujos de efectivo netos en actividades de operación:		
(Pérdida) Utilidad neta del año	(10.207)	15.453
Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad antes de impuesto a la renta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Depreciaciones y amortizaciones	11.607	3.385
Provisión jubilación patronal	149	80
Provisión cuentas incobrables	-	479
Variación en capital de trabajo – aumento (disminución)		
Cuentas por cobrar comerciales, compañías, y otras	(127.113)	(67.558)
Cuentas por pagar comerciales, compañías, y otras	90.294	(232)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(35.270)	(48.393)
Flujos de efectivo en actividades de inversiones		
Venta (Adiciones) de activos fijos	12.929	(96.357)
Disminución de Activos Financieros	-	3.262
Efectivo neto utilizado en actividades financiamiento diferencia sumatoria	12.929	(93.095)
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento		
Partes relacionadas	(51.328)	-
Obligaciones a largo plazo	-	99.713
Efectivo neto utilizado en actividades financiamiento diferencia sumatoria	(51.328)	99.713
(Disminución) neto del efectivo revisar resultado y por ende saldo final a esto hay que llegar, no puedo cambiar, es la diferencia entre caja	(73.669)	(41.775)
Caja y bancos al inicio del año	90.702	132.477
Caja y bancos al fin del año	17.033	90.702



Lcda. Sandra Valderrama
Representante Legal

Véanse las notas adjuntas



Lcda. Leomar Capelo
Contadora

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2015 y 2014

1. Operaciones

Inmobiliaria Lofoten S.A. se constituyó mediante escritura pública el 26 de Octubre de 1987, y fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 87.1.1.1.01845 de 25 de Noviembre de 1987 e Inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, bajo No. 1616 tomo 118, el 16 de Diciembre de 1987.

La Compañía tiene como actividad principal el alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Sus accionistas son personas jurídicas y naturales de nacionalidad ecuatoriana y noruega, domiciliados en la ciudad de Quito.

2. Resumen de principales políticas de contabilidad

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 1), estas políticas han sido diseñadas en función a las normas internacionales de información financiera (NIIF) vigente al 31 diciembre de 2013 y aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan en estos estados financieros.

Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de Diciembre de 2015 y 2014, han sido preparados de acuerdo con las normas internacionales de información financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros de la Compañía es el Dólar de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador.

(Espacio en blanco)

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de principales políticas de contabilidad (continuación)

Políticas contables

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

a) Instrumentos financieros:

Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones financieras disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto en el caso de los activos financieros que se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros activos según las categorías definidas en la NIC 39 como: activos de préstamos y cuentas por cobrar e inversiones financieras disponibles para la venta. La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Los aspectos relevantes de esta categoría aplicable a la Compañía se describen a continuación:

Medición Posterior

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar, son activos financieros con pagos fijos y determinantes que no tienen cotización en el mercado activo.

La Compañía mantiene en esta categoría al efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición, y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como costo financiero.

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de principales políticas de contabilidad (continuación)

Inversiones financieras disponibles para la venta

Las inversiones en acciones clasificadas en esta categoría son aquellas que la Compañía tiene como fin utilizarlas en el largo plazo y están valuadas mediante la determinación de su valor razonable, registrándose como patrimonio los cambios de valor. Si se venden, la reserva del patrimonio es traspasada a los resultados como parte del resultado del ejercicio.

Baja en cuentas

Un activo financiero o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares, se da de baja en cuentas cuando:

- Hayan expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo,
- Se hayan transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se hayan transferido al control sobre el mismo

Deterioro del valor de los activos financieros

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados por su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el "evento que causa la pérdida"), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora de pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de principales políticas de contabilidad (continuación)

Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, en donde los costos de transacción directamente atribuibles, forman parte del costo inicial.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros pasivos según las categorías definidas en la NIC 39 como: pasivos por préstamos y cuentas por pagar.

Medición posterior

Préstamos y cuentas por pagar

La Compañía mantiene en esta categoría los acreedores comerciales, otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización, a través del método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados.

b) Efectivo

Comprende las cuentas que registran los recursos de liquidez inmediata, total o parcial, con que cuenta la Compañía y puede utilizar para fines generales o específicos, dentro de los cuales se menciona la Caja y Bancos.

c) Propiedad y equipos

Están registrados al costo de adquisición. El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de principales políticas de contabilidad (continuación)

c) Propiedad y equipos (continuación)

Edificios	20 años
Vehículos	5 años

El gasto por depreciación del activo se registra en los resultados del año.

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada balance general para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedad, maquinaria, muebles y equipo. La compañía ha establecido la política de no fijar un valor residual de los activos, en vista de que al final de su vida útil, los activos de la compañía no se pondrán a la venta.

Un componente de propiedad, maquinaria, muebles y equipo o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente es retirada al momento de su disposición o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición posterior. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento del retiro del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe de libros del activo) se incluye en el estado de resultados integrales en el año en que se retira el activo.

d) Deterioro de activos financieros

A cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor.

Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuadas, incluido el deterioro del valor de los inventarios, se reconocen en el estado de resultados en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado.

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de principales políticas de contabilidad (continuación)

Para los activos en general, a cada fecha de cierre de período sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existe tal indicio, la Compañía efectúa una estimación del importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo. Una pérdida por deterioro del valor reconocido previamente solamente se revierte si hubo un cambio en las suposiciones utilizadas para determinar el importe del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por el deterioro del valor de ese activo.

La reversión se limita de manera tal que el importe en los libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en los libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de resultados.

e) Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

Las provisiones se revisan a cada fecha del balance y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

f) Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año, incluye tanto el impuesto a la renta corriente como el impuesto a la renta diferido.

Los activos y pasivos relacionados a impuesto a la renta (crédito tributario/impuesto a pagar), correspondientes al ejercicio actual y a ejercicios anteriores son medidos por el importe que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

El importe de los activos y/o pasivos por impuesto diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales entre la base fiscal de los activos y pasivos y los importes en libros según los estados financieros.

- Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales imponibles.
- Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales deducibles y pérdidas tributarias de años anteriores sujetas a amortización en el futuro; en la medida en que sea probable que la Compañía genere suficientes ganancias fiscales contra las cuales

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de principales políticas de contabilidad (continuación)

Puedan compensarse las diferencias temporales deducibles y las pérdidas tributarias de años anteriores.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha que se estima que las diferencias temporales se revertan, considerando las tasas del impuesto a la renta vigentes establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, y sus reformas, 24% para el año 2011, que en este caso son 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 en adelante.

El activo por impuestos diferidos no se descuenta a su valor actual, y se clasifica como no corriente.

g) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente; con independencia del momento en que se genera el pago.

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de la prestación de servicios relacionados con el alquiler de inmuebles.

h) Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

i) Uso de estimaciones y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la gerencia deba realizar juicio, estimaciones y suposiciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos informados y la revelación de pasivos contingentes al cierre del período sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales suposiciones y estimaciones podría dar lugar en el futuro a resultados que podrían requerir de ajustes a los importes en libros de los activos o pasivos afectados.

Estimaciones y suposiciones

Las suposiciones claves relacionadas con el futuro y otras fuentes claves de estimaciones de incertidumbres a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, que tiene un alto riesgo de ocasionar ajustes significativos sobre los importes en libros de los activos y los pasivos durante el próximo ejercicio, se describen a continuación. La Compañía ha basado sus suposiciones y estimaciones considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de principales políticas de contabilidad (continuación)

Estimaciones y suposiciones (continuación)

Financieros. Sin embargo, las circunstancias y suposiciones actuales sobre los acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Compañía. Esos cambios se reflejan en las suposiciones en el momento en que ocurren.

Provisión de cuentas incobrables

La estimación de la provisión para cuentas incobrables es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

Vida útil de propiedad, maquinaria, muebles y equipo:

Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se pueden determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor de libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida.

Deterioro del valor de los activos no financieros:

La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período.

Obligaciones por beneficios post empleo

La Compañía mantiene beneficios por concepto de jubilación patronal, definida por las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada por el perito.

La política contable de la Compañía para los planes de beneficios definidos es reconocer las pérdidas y ganancias actuariales en su totalidad en el estado de resultados integrales en el período en el que ocurren.

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de principales políticas de contabilidad (continuación)

Impuestos:

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. Aun cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materias tributarias son prudentes, conservadoras y aplicables en forma consistente en los periodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Debido a que la Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con los impuestos.

Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomado en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores

NORMAS INTERNACIONALES EMITIDAS AUN NO VIGENTES

A continuación se enumeran las Normas Internacionales emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros. En este sentido, se indican las Normas emitidas que la Compañía posiblemente aplicará en el futuro. La Compañía tiene la intención de adoptar esas Normas cuando entren en vigencia, si es que les son aplicables.

NIIF 14 Cuentas de diferimientos de actividades reguladas	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIIF 11 Acuerdos conjuntos - Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas	1 de enero de 2016
Enmienda a las NIC 16 y NIC 38 Propiedades, planta y equipo y Activos intangibles - Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 16 y la NIC 41 Propiedades, planta y equipo y Agricultura: Plantas productoras	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 27 Estados financieros separados - Método de la participación	1 de enero de 2016

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de principales políticas de contabilidad (continuación)

NORMAS INTERNACIONALES EMITIDAS AUN NO VIGENTES

NIF 15 Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes	1 de enero de 2017
NIF 9 Instrumentos financieros	1 de enero de 2018

La Compañía está en proceso de evaluar el impacto de la aplicación de estas normas, si lo hubiere, en sus estados financieros, así como en las revelaciones en las notas a los estados financieros.

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros de la Compañía es el Dólar de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador.

3. Efectivo y Equivalentes de efectivo

Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014, el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Banco Pichincha	17,033	90,702
	<u>17,033</u>	<u>90,702</u>

La Compañía mantiene su cuenta corriente en entidades financieras locales, los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.

4. Deudores Comerciales y Otras cuentas por cobrar - neto

Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014, los deudores comerciales neto, consiste de lo siguiente:

	31 de Diciembre de	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Varios deudores (1)	312.586	155.012
Provisión cuentas incobrables	(1.122)	(1.122)
	<u>311.464</u>	<u>153.891</u>

(1) Varios deudores corresponden a saldos pendientes de cobro por la venta de ciertos inmuebles. En el 2015 se concede préstamos por \$159.300 a Cecom S.A.

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

4. Deudores Comerciales y Otras cuentas por cobrar – neto (Continuación)

Durante los años 2015 y 2014, el movimiento de la estimación para cuentas incobrables fue como sigue:

	<i>(US Dólares)</i>
Saldo al 31-12-2013	(643)
Provisión	(478)
Bajas	-
Saldo al 31-12-2014	(1,122)
Provisión	-
Bajas	-
Saldo al 31-12-2015	(1,122)

5. Instrumentos financieros disponibles para la venta

Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014, consisten de lo siguiente:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Artempo Cia.Ltda. (1)	-	200.000
Buildequa S.A.	154.881	154.881
Cecom S.A.	5.625	5.625
Palmidan S.A.	170	170
	160.676	360.676

	Valor en libros		Valor Patrimonial		Porcentaje
	2015	2014	Proporcional		Participación
	2015	2014	2015	2014	%
Artempo Cia.Ltda. (1)	-	200.000	-	-	-
Buildequa S.A.	154.881	154.881	502.346	387.064	17%
Cecom S.A.	5.625	5.625	6.703	10.532	17%
Palmidan S.A.	170	170	32.370	180.530	17%
	160.676	360.676	541.419	578.126	-

(1) Reclasificación de saldos a otras cuentas a largo plazo debido a que la compañía Artempo no ha cumplido con Lofoten con la transferencia de las participaciones y dado esto la empresa va a iniciar en el 2016 proceso de cobro por la vía legal.

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

6. Propiedades y Equipos

El movimiento de propiedades y equipos, por los años 2015 y 2014, es como sigue:

	Edificios	Vehículos	Total
	<i>(US Dólares)</i>		
Costo			
Saldo al 31 de diciembre de 2013	353,441	33,213	386,654
Adiciones (a)	160,797	-	160,797
Venta (b)	(64,441)	-	(64,441)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	449,797	33,213	483,010
Adiciones	-	-	-
Venta	-	(32,323)	(32,323)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	449,797	890	450,687
Depreciación acumulada			
Saldo al 31 de diciembre de 2013	(22,531)	(13,235)	(35,766)
Adiciones	(13,369)	(6,509)	(19,878)
Venta	16,494	-	16,494
Saldo al 31 de diciembre de 2014	(19,406)	(19,745)	(39,150)
Adiciones	(11,068)	(539)	(11,607)
Venta	-	19,394	19,394
Saldo al 31 de diciembre de 2015	(30,474)	(890)	(31,363)
Neto al 31 de diciembre de 2014	430,391	13,468	443,859
Neto al 31 de diciembre de 2015	419,324	-	419,324

(a) Con fecha 15 de Abril del 2014 se celebra un contrato de compra y venta de un inmueble comprendido de (Departamento N° 701, Bodegas N° 107 y 108 y Parqueaderos N° 117,118 y 119) situados en Quito parroquia Chaupicruz del Edificio Torre Bavaria, cuyo precio es de USD\$ 130.000, siendo su cuantía por USD\$ 160.797,23. Otorgada por San Martín de Triana Limited representada por Lc. Rosario Beatriz García a favor de Inmobiliaria Lofoten S.A. representada por Sandra Valderrama Mejía.

(b) Con fecha 20 de Febrero del 2014 se celebra un contrato de compra y venta de un inmueble consistente en una casa de habitación situada en la calle dos de Mayo y Márquez de Mactza, Parroquia La Matriz, cantón Latacunga, provincia de Cotopaxi, valorado en USD\$64.500. Otorgada por La Compañía Inmobiliaria Lofoten S.A. representada por Sandra Valderrama Mejía a favor de La Compañía Inmobiliaria Miletus Cia. Ltda. Representada por Marco Antonio Terán.

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

7. Otras cuentas por Cobrar Largo Plazo

Las otras cuentas por cobrar a largo plazo al 31 de Diciembre de 2015 y 2014, consisten de lo siguiente:

	31 de diciembre de	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Ecumilflores	-	27.679
Palmidan S.A. (1)	70.028	68.328
Artempo Cia.Ltda. (2)	200.000	-
	<u>270.028</u>	<u>96.007</u>

(1) En el 2015 se realiza la entrega de \$70.028 a Palmidan como un aporte de futuras capitalizaciones.

(2) Reclasificación de saldos a otras cuentas a largo plazo debido a que la compañía Artempo no ha cumplido con Lofoten con la transferencia de las participaciones, la empresa va a iniciar en el 2016 proceso de cobro por la vía legal.

8. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Otras cuentas por Pagar al 31 de Diciembre de 2015 y 2014, se formaban de la siguiente manera:

	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Obligaciones IESS	269	269
Otras cuentas por pagar (a)	317.968	227.516
	<u>318.238</u>	<u>227.785</u>

- a) Corresponde a los USD\$160.797,23 referente a la compra del Inmueble Edificio Torre Bavaria, USD\$62.422,16 saldos Iniciales del Departamento Casa Blanca y Oficina Alonso Jerves y otras.
En el año 2015 Oddniplam S.A., concedió un préstamo por \$100.000, en diciembre se realizó el cambio de acreedor a Odd Hanssen, como un abono a las obligaciones con el accionista.

(Espacio en blanco)

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Impuestos

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el activo y pasivo por impuesto se conformaba de la siguiente manera:

	31 de Diciembre de	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Activo por impuesto corriente:		
Crédito tributario IVA	7.351	11.841
Crédito tributario Renta	1.612	920
	<u>8.963</u>	<u>12.761</u>

	31 de Diciembre de	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Pasivo por impuesto corriente:		
Retenciones e IVA por pagar	5	14
	<u>5</u>	<u>14</u>

Un resumen del impuesto a la renta corriente y diferido cargado a resultados es como sigue:

	31 de Diciembre de	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Impuesto a la renta corriente	6,059	7,118
Impuesto a la renta diferido	-	-
	<u>6,059</u>	<u>7,118</u>

(Espacio en blanco)

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Impuestos (Continuación)

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	31 de Diciembre de	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Conciliación tributaria		
Utilidad antes del cálculo para impuesto a la renta	(4.147)	22.571
Más (menos)		
Rentas exentas	-	(17.000)
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	-	12.135
Gastos no deducibles	1.019	766
Base imponible	(3.129)	18.472
Impuesto causado (Tasa del 22%)	-	4.064
Menos – Anticipo impuesto a la renta determinado	(6.059)	(7.118)
Menos – Retenciones en la fuente del ejercicio fiscal	(1.777)	(1.085)
Menos – Crédito tributario de años anteriores	(920)	(921)
Mas- Anticipo pendiente de pago	1.085	1.087
Saldo a favor del contribuyente	(1.611)	(920)

(a) Situación fiscal

La Compañía no ha sido fiscalizada en los últimos años.

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

(b) Tasa de impuesto

La tasa para el cálculo del impuesto a la renta para el año 2015 es del 22%.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en maquinarias y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, podría obtener un descuento de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, en el evento de que el anticipo de impuesto a la renta sea mayor que el impuesto a la renta causado o este impuesto a la renta causado no existiera, el anticipo de impuesto a la renta constituye impuesto a la renta mínimo.

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Impuestos (Continuación)

(c) Dividendos en efectivo

Son exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los dividendos repartidos a personas naturales en Ecuador forman parte de la renta global y están sujetos a retención en la fuente.

(d) Anticipo de Impuesto a la Renta

El anticipo del impuesto a la renta, se determina aplicando ciertos porcentajes al monto del activo total (excepto cuentas por cobrar que no sean con partes relacionadas), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo del impuesto a la renta será compensado con el impuesto a la renta y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción.

(e) Reformas Tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre de 2010, se expidió el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual incluye reformas tributarias que establecen incentivos fiscales a las inversiones. El resumen de los principales incentivos que fueron determinados en dicho Código es el siguiente:

- **Tasa de impuesto a la renta**

Reducción de la tasa del impuesto a la renta de manera progresiva:

Año 2011	24%
Año 2012	23%
Año 2013 en adelante	22%

Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos porcentuales en la tasa del impuesto a la renta.

- **Cálculo del impuesto a la renta**

Para el cálculo del impuesto a la renta, serán deducibles adicionalmente los siguientes rubros:

Gastos incurridos por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e innovación tecnológica, gastos en la mejora de productividad, gastos de viaje, estadia y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Impuestos (Continuación)

- Depreciación y amortización de adquisiciones de maquinarias y equipos y tecnologías destinadas a la implementación de producción más limpia, generación de energías renovables, la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.
- Incremento neto de empleos por un período de cinco años, cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dichas zonas.
- **Pago del impuesto a la renta y su anticipo**
 - Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- **Pago del impuesto a la renta y su anticipo (continuación)**

Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

- Se excluirá en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, adicionalmente los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial, así como la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción para las nuevas inversiones.

- **Retención en la fuente del impuesto a la renta**

En los pagos al exterior realizados por las sociedades, aplicarán la tasa de impuesto a la renta determinada para la sociedad como porcentaje de retención en la fuente del impuesto a la renta sobre dichos pagos.

Exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta para los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registrados y que devenguen intereses a las tasas establecidas por el Banco Central del Ecuador, otorgados por instituciones financieras del exterior, debidamente establecidas y que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Impuestos (Continuación)

• Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

Exoneración del impuesto a la salida de divisas para los pagos realizados al exterior, por amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción y que devenguen intereses a las tasas referenciales; y, los pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).

10. Beneficio empleados

(a) Reserva para jubilación patronal

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tengan derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

Con fecha 2 de julio de 2001 en el Suplemento al Registro Oficial No. 359 se publicó la reforma al Código del Trabajo, mediante el cual se aprobaron los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares.

Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014 el saldo provisión jubilación patronal cubre el 100% del valor establecido en el estudio actuarial.

Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014 la provisión jubilación patronal se conformaba de la siguiente manera:

	31 de Diciembre de	
	2015	2014
	<i>(US Dólar)</i>	
Provisión Jubilación Patronal	413	264
	413	264

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

10. Beneficio empleados (Continuación)

Durante los años 2015 y 2014, el movimiento de la provisión jubilación patronal fue como sigue:

	<i>(US Dólares)</i>
Al 31 de Diciembre de 2013	184
Adiciones	80
Bajas	-
Al 31 de Diciembre de 2014	<u>264</u>
Adiciones	149
Bajas	-
Al 31 de Diciembre de 2015	<u><u>413</u></u>

11. Cuentas por pagar compañías y partes relacionadas

Las operaciones entre la Compañía, sus accionistas y sus compañías relacionadas, forman parte de las transacciones habituales de la Compañía en cuanto su objeto y condiciones.

(a) Administración y alta dirección

Los miembros de la alta Administración y demás personas que asumen la gestión de Lofoten S.A., incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representen, no han participado al 31 de Diciembre de 2015 y 2014 en transacciones no habituales y/o relevantes.

(b) Remuneraciones y compensaciones de la gerencia clave

Durante los años 2015 y 2014, los importes reconocidos como gastos de gestión de personal clave, se forman como siguen:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos fijos	5,850	5,400
Bonos y otros ingresos	-	450
Beneficios sociales (Fondos de Reserva)	487	487
	<u><u>6,337</u></u>	<u><u>6,337</u></u>

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

12. Patrimonio

Capital social

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el capital social estaba constituido por 1400; con un valor nominal de 1 cada una.

Nombre de accionista	Número de acciones	Participación %
Odd. E. Hanssen	1,399,96	0.99%
Hanssen Kjetil Tetlie.	0.04	0.01%
Total	1,400	100%

a) Reserva Legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

b) Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera – NIIF

Los resultados de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Ajustes primera adopción", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

c) Utilidad por acción

Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014 un detalle de las ganancias (pérdidas) por acción es como sigue:

	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad (Pérdida) del período	(10.207)	15.453
Promedio ponderado de número de acciones	1.400	1.400
Utilidad (Pérdida) básica por acción	<u>(7)</u>	<u>11</u>

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

12. Patrimonio (continuación)

Las utilidades (Pérdidas) por acción han sido calculadas dividiendo el resultado del período atribuible, por el número promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el ejercicio. La Compañía no ha emitido deuda convertible u otros valores patrimoniales. Consecuentemente, no existen efectos potencialmente diluyentes de los ingresos por acción de la Compañía.

13. Otros ingresos – gastos, neto

Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014 Otros ingresos – gastos, neto se conformaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre de 2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Rendimientos Financieros	5,758	10,334
Otros	-	277
Gastos no Operacionales	(876)	(653)
	4,882	9,958

14. Gastos de administración

Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014, los gastos se formaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre de 2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos y Salarios	5,850	5,850
Beneficios Sociales	1,198	1,198
Honorarios Profesionales	2,800	1,500
Mantenimiento y Reparaciones	2,575	2,245
Suministros y Materiales	104	25
Jubilación Patronal	132	103
Cuentas Incobrables	-	478
Intereses Pagados a Terceros	17	11
Seguros y Reaseguros	1,324	797
Impuestos Contribuciones	8,451	14,515
IVA Gasto	238	558
Depreciación	11,607	19,879
Servicios Públicos	430	453
Pagos por Otros Servicios	7,916	8,033
	42,641	55,644

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

15. Instrumentos Financieros

Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de su negocio y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y en consecuencia sus resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrentan la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas actualmente en uso por parte de la Gerencia para mitigar tales riesgos, si es el caso.

Riesgos de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las personas incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Riesgo de liquidez

La Administración tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo adecuado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

A continuación se presenta un resumen del nivel de liquidez en un período de 12 meses que mantiene la Compañía desde la fecha de los estados financieros:

	31 de Diciembre de	
	2015	2014
	<i>(US Dólares)</i>	
Riesgo de liquidez		
Activo Corriente	337.994	258.571
Pasivo Corriente	320.143	229.849
Índice de liquidez	1	1

Riesgo de capital

La Gerencia gestiona su capital tendiente para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que busca maximizar el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio. Su patrimonio se encuentra soportado, respaldado principalmente con el valor de su propiedad e instalaciones.

16. Eventos subsecuentes

En la opinión de la administración no se han producido eventos subsecuentes que puedan afectar a los Estados Financieros de la empresa.

INMOBILIARIA LOFOTEN S.A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES
LEGALES**

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES LEGALES

A los señores Accionistas de

INMOBILIARIA LOFOTEN S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA LOFOTEN S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 y, con fecha 30 de Marzo del 2016, hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades sobre la presentación razonable de la situación financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros antes mencionados. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, e incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de ciertas normas y resoluciones de los organismos de control que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones de cumplimiento con la Superintendencia de Compañías del Ecuador detalladas en el siguiente numeral.
3. Los resultados de las pruebas mencionadas en el numeral anterior no revelaron situaciones de incumplimiento relacionadas con la documentación que la compañía debe mantener y generar como resultado de la aplicación de la Resolución SC.DSC.G.13.010, debido a que la Compañía ha cumplido con la preparación y archivo de la información solicitada en dicha resolución.

4. El cumplimiento por parte de la Compañía de las resoluciones de la Superintendencia de Compañías, específicamente relacionadas con el Lavado de Activos, son responsabilidad de su administración; tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes. Este informe debe ser leído en forma conjunta con el informe sobre los estados financieros mencionado en el primer numeral.

5. En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución de la Superintendencia de Compañías SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial 112 del 3 de octubre del 2013, informamos que no existen observaciones sobre aspectos de carácter normativo, relacionados con procedimientos establecidos por la autoridad competente. Dichos aspectos se detallan a continuación:

6. De acuerdo a la norma citada en el párrafo anterior se ha prestado atención a los siguientes puntos:
 1. **Políticas y Procedimientos para prevenir el Lavado de Activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos**
 2. **Código de Ética y Manual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos**
 3. **Matriz de Riesgos**
 4. **Información y Conservación de Archivos**
 5. **Plan Operativo Anual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos**
 6. **Presentación de Informes y Reportes a la Unidad de Análisis Financiero y a la Superintendencia de Compañías**
 7. **Designación del Oficial de Cumplimiento**
 8. **Programa de Capacitación Anual**

Como resultado de nuestros procedimientos se presentan a continuación los aspectos relevantes en cumplimiento de la normativa:

1. Políticas y Procedimientos para prevenir el Lavado de Activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos

La compañía INMOBILIARIA LOFOTEN S.A. ha elaborado las Políticas y Procedimientos para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos.

2. Código de Ética y Manual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos

La compañía INMOBILIARIA LOFOTEN S.A., ha preparado un Código de Ética aprobado por la Junta General de Accionistas para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos.

3. Matriz de Riesgos

La compañía elaboró una Matriz de Riesgos aprobada por la Junta General de Accionistas para identificar las actividades, el tipo y el nivel de riesgos de la compañía.

4. Información y Conservación de Archivos

La compañía mantiene carpetas con la información básica mencionada en la normativa legal citada anteriormente de las instituciones con las cuales mantiene operaciones y transacciones comerciales superiores al monto establecido de 10.000 USD.

Los documentos contables y financieros de las operaciones y transacciones comerciales de la compañía se conservan por el tiempo superior a 10 años.

5. Plan Operativo Anual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos

La compañía cuenta con el Plan Operativo Anual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, el Plan Operativo debidamente aprobado ha sido aprobado por los accionistas.

6. Presentación de Informes y Reportes a la Unidad de Análisis Financiero y a la Superintendencia de Compañías

La compañía ha cumplido, hasta la fecha de nuestra revisión, con la presentación de los Informes y Reportes de acuerdo a la Ley de Prevención, Detección y Extradición del Delito de Lavado de

Activos y del Financiamiento de Delitos y a la Resolución No. SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial 112 del 3 de octubre del 2013.

7. Designación del Oficial de Cumplimiento

La Junta General de Accionistas acogiendo al Art. 42 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos para las Compañías, ha designado como Oficial de Cumplimiento a la Representante Legal de la empresa, L.cda. Sandra Jessenia Valderrama Mejía con CI.0801657495 mediante Acta de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 16 de diciembre del 2013, y la Superintendencia de Compañías.

8. Programa de Capacitación Anual

La compañía estableció un programa de capacitación anual, sobre las normas legales y reglamentarias en materia de prevención de lavado de activos, de financiamiento del terrorismo y otros delitos. La Representante Legal se encuentra debidamente capacitada.

Este informe se emite exclusivamente para conocimiento de los Accionistas y Administración de Compañía INMOBILIARIA LOFOTEN S.A. y para su presentación a la Superintendencia de Compañías en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.

30 de Marzo de 2016

Quito, Ecuador