INMOFREIL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

1. INFORMACIÓN GENERAL - 2 -

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS - 2 -

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES - 6 -

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO - 7 -

5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO - 7 -

6. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS - 8 -

7. CAPITAL SOCIAL - 8 -

8. RESERVAS - 8 -

9. RESULTADOS ACUMULADOS - 8 -

10. EVENTOS SUBSECUENTES - 9 -

11. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS - 9 -

INMOFREIL S.A.

1. Información general

INMOFREIL S.A. es una Sociedad Anónima, constituida el 20 de septiembre de 2010.

Su objeto social son las actividades de arrendamiento.

2. Políticas contables significativas

2.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de INMOFREIL S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Internacional AccountingStandardsBoard (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2012 y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de INMOFREIL S.A. es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de INMOFREIL S.A. como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de INMOFREIL S.A. al 31 de diciembre del 2011, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de

diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Efectivo y equivalentes

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo, en inversiones a corto plazo, y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente

2.3 Activos financieros

Cuentas por cobrar comerciales

Incluye los valores no liquidados por parte de clientes.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados. Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre como uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos confiabilidad

Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

- ✓ Dificultades financieras significativas del emisor o la contraparte; o
- ✓ Falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital; o
- ✓ Que sea probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera.

Para activos financieros llevados en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de efectivo, descontados de la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerada incobrable, es eliminada contra la cuenta de asignación. Las recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminadas son acreditadas contra la cuenta de asignación.

Los cambios en el valor de la cuenta de asignación son reconocidos en la utilidad o pérdida.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es reversada a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es reversado no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Compañía tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continua controlando el activo transferido, la Compañía reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si la Compañía retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

2.4 Reconocimiento de ingresos

Arrendamientos operativos
Los ingresos de alquiler de arrendamientos operativos son reconocidos con el método de línea recta sobre el término de este.

Intereses
El ingreso por interés de las inversiones son reconocidas a medida que se devengan.

2.5 Impuestos corrientes

El gasto generado por el impuesto a la renta es el impuesto por pagar corriente.

Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere dela reportada en el Estado de Resultados porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles.
El pasivo de la Compañía para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

Impuesto corriente para el período

Los impuestos corrientes son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

2.6 Capital social y distribución de dividendos.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

2.7 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.8 Estado de Flujo de Efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

2.9 Cambios de políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior ni a la fecha de transición, salvo por la aplicación a partir del 01 de enero de 2011, de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.10 Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

2.11 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.12 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

Nuevas normas aplicadas por la Compañía

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de INMOFREIL S.A. respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2012.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables a la Compañía que no entran aún en vigor

Título y nombre normativa	Fecha que entra en vigor	Fecha estimada aplicación en la Compañía
NIIF 9 - *Instrumentos financieros*	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
NIIF 10 - *Consolidación de estados financieros*	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
NIIF 11–*Acuerdos de negocios conjuntos*	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
NIIF 12–*Revelaciones de intereses en otras entidades*	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
NIIF 13–*Medición a valor razonable*	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
Enmiendas a la NIIF 7 - *Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros*	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7 - *Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición*	01 de Enero del 2015	01 de Enero del 2015
Enmiendas a la NIIF 10, NIIF11 y NIIF 12 - *Estados financieros consolidados, acuerdos conjuntos y revelaciones sobre participaciones en otras entidades: Guía de transición*	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
NIC 19 (Revisada en el 2011) -*Beneficios a empleados*	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011) - *Estados financieros separados*	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011) - *Inversiones en asociadas y negocios conjuntos*	01 de Enero del 2013	01 de Enero del 2013
Enmiendas a la NIC 32 - *Compensación de activos y activos financieros*	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014
Enmiendas a las NIIF(NIIF 1, NIC 1, 16, 32 y 34) - *Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011*	01 de Enero del 2014	01 de Enero del 2014

La Compañía no ha concluido aún los posibles impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

3. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Estimaciones importantes

La Compañía realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

3.1 Prestaciones por pensiones

El valor actual de los obligaciones registradas por concepto de jubilación patronal es calculada en base a estimaciones actuariales, mismas que consideran varios factores en base a hipótesis, incluyendo tasas de descuento determinadas por los actuarios, por lo que cualquier cambio en las estimaciones actuariales así como en la tasa de descuento, podrían generar ajustes en el futuro.

3.2 Vidas útiles y deterioro de activos

Como se describe en la Nota 2.7 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades y equipos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece la Compañía.

4. Gestión del riesgo financiero

No se presentan riesgos importantes financieros para la Compañía que deban ser revelados en notas a los estados financieros.

5. Propiedad, planta y equipo

Al 31 de diciembre del 2011 y 2012 los saldos de Propiedad, Planta y Equipo son los siguientes:

Descripción	31 de Diciembre		01 de Enero
	2012	2011	2011
Terreno	847.423	121.000	-
Total	**847.423**	**121.000**	**-**

Utilización del costo atribuido para propiedad, planta y equipo

La Compañía optó por la utilización del costo atribuido para determinar el valor razonable de los componentes de Propiedad, planta y equipo al 01 de Enero del 2011, el monto y detalle del ajuste se muestra a continuación:

Cuenta	Saldo según PCGA anteriores	Ajuste	Valor razonable
Terrenos	121.000	746.423	847.423
Total	**121.000**	**746.423**	**847.423**

6. Cuentas por pagar relacionadas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el detalle de saldos a Compañías Relacionadas es el siguiente:

Descripción	31 de Diciembre		01 de Enero
	2012	2011	2011
Jabonería Wilson	3.620	2.189	-
Srs. Freile	121.000	121.000	-
Polifilm	1.338	-	-
Total	**125.958**	**123.989**	**-**

7. Capital social

El capital social suscrito de la Compañía asciende a USD$ 800 divido en ochocientas acciones nominativas y ordinarias de un dólar (USD $1) cada una.

8. Reservas

Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

9. Resultados acumulados

Esta cuenta está conformada por:

Resultados acumulados primera adopción NIIF

Corresponde a los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF

El saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizando en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Utilidades retenidas

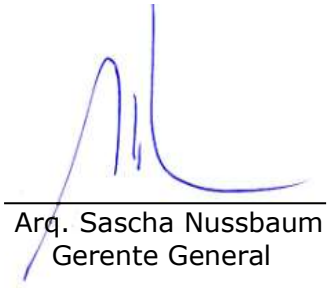
El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

10. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estas notas no se han presentado eventos importantes.

11. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por los accionistas el 24 de marzo del 2015.



Arq. Sascha Nussbaum
Gerente General

Ma. Cristina Aguilar
Contadora