

## **NANU INMOBILIARIA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **1. INFORMACION GENERAL**

##### **1.1 Constitución y operaciones**

NANU INMOBILIARIA S.A., fue constituida el 28 de abril del 2015, en la ciudad de Quito, su domicilio legal se encuentra en el Cantón Jipijapa, provincia de Manabí.

El objeto social de la Compañía es la Venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Su principal accionista es Las Tanusas Holding LTD. Véase nota 14.

##### **1.2 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha 20 de marzo del 2019 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

#### **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), estas políticas han sido diseñadas en función a normativa vigente al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

##### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 Y 2017 están preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma internacional aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

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

## NANU INMOBILIARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a la norma existente que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los Estados Financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Sección</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
Sección 1	Aclara que los tipos de entidades no tienen automáticamente obligación pública de rendir cuentas - Incorpora guías de aclaración sobre el uso de la NIF para las PYMES en los estados financieros separados de la controladora.	1 de enero del 2017
Sección 2, 14, 15, 21	Incorpora guías de aclaración sobre la exención por esfuerzo o costo desproporcionado - Requerimiento nuevo dentro de las secciones correspondientes para que las entidades revelen su razonamiento sobre el uso de una exención.	1 de enero del 2017
Sección 4, 16, 17	Incorpora un requerimiento de presentación de las propiedades de inversión en el estado de situación financiera - Elimina el requerimiento de revelar de forma comparativa para la conciliación de las cifras de apertura y cierre de las acciones en circulación.	1 de enero del 2017
Sección 5	Aclara de que el importe único presentado por operaciones discontinuadas incluye cualquier deterioro de valor de la operaciones discontinuadas medido de acuerdo con la sección 27 - Incorpora un requerimiento para que las entidades agrupen las partidas presentadas en otro resultado integral.	1 de enero del 2017
Sección 6	Aclara la información a presentar en el estado de cambio en el patrimonio .	1 de enero del 2017
Sección 9	Aclara la exclusión en la consolidación de las subsidiarias adquiridas con la intención de venta o disposición en el plazo de un año, e incorpora guías que aclaran el tratamiento de estas subsidiarias - Aclara la preparación de estados financieros consolidados si las entidades del grupo tienen diferentes fechas de presentación - Aclara sobre las diferencias de cambio acumuladas que surgen de la conversión de una subsidiaria en el extranjero en el momento de su disposición - Incorpora una opción para permitir que una entidad contabilice las inversiones en subsidiarias, asociadas y entidades controladas de forma conjunta en sus estados financieros separados - Modifica la definición de "estados financieros" combinados para referirse a entidades bajo control común, en lugar de solo a aquellas bajo control común de un solo inversor.	1 de enero del 2017
Sección 11	Se añade una exención por "esfuerzo o costo desproporcionado" a la medición de inversiones en instrumentos a patrimonio a valor razonable - Aclara la interacción de esta sección con otras secciones de la NIF para las PYMES - Aclara la aplicación de criterios en acuerdos de préstamos simples - Aclara la constitución de una transacción financiera - Aclara la medición del valor razonable.	1 de enero del 2017
Sección 12	Aclara la interacción de esta sección con otras secciones de la NIF para las PYMES - Aclara los requerimientos para la contabilidad de coberturas.	1 de enero del 2017

## NANU INMOBILIARIA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sección</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
Sección 17, 10, 31	Alinea las modificaciones de la NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo de Mejoras Anuales a las NIIF - Incorpora la exención del uso del costo de la pieza - Incorpora la opción de utilizar el modelo de revaluación.	1 de enero del 2017
Sección 18	Modifica la determinación de la vida útil de la plusvalía u otro activo intangible cuando no pueda medirse con fiabilidad.	1 de enero del 2017
Sección 19	Sustitución de términos - Incorpora guías que aclaran los requerimientos de medición para acuerdos de beneficios a los empleados, impuestos diferidos y participaciones no controladoras al asignar el costo de una combinación de negocios - Incorpora la exención por esfuerzo o costo desproporcionado para reconocer activos intangibles de forma separada en una combinación de negocio y la información a revelar.	1 de enero del 2017
Sección 20	Modificación para incluir arrendamientos con una cláusula de variación de la tasa de interés vinculada a tasa de interés de mercado - Aclara la esencia de los contratos de arrendamiento.	1 de enero del 2017
Sección 22	Incorpora guías que aclaran la clasificación de instrumentos financieros - Exención de los requerimientos de medición inicial para instrumentos de patrimonio emitidos como parte de una combinación de negocios - Incorpora las conclusiones de la CINIF 19 Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio - Aclara el impuesto a las ganancias relativo a distribuciones a los tenedores de instrumentos de patrimonio (propietarios) y a los costos de transacción de una transacción de patrimonio - Modifica la contabilización de un componente de pasivo compuesto - Incorpora una exención por esfuerzo o costo desproporcionado del requerimiento para medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo al valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir y aclara la contabilización de la liquidación del dividendo por pagar - Exención para distribuciones de activos distintos al efectivo controlados.	1 de enero del 2017
Sección 26	Alineación del alcance y de las definiciones con la NIIF 2 Pagos basados en Acciones - Aclara las transacciones con pagos basados en acciones en las que la contraprestación identificable parece ser inferior al valor razonable de los instrumentos de patrimonio concedidos o al pasivo incurrido - Aclara el tratamiento contable de las condiciones de irrevocabilidad de la concesión y de las modificaciones de concesiones de instrumentos de patrimonio - Aclara la simplificación proporcionada para planes de grupo es solo para la medición del gasto por pagos basados en acciones.	1 de enero del 2017
Sección 27	Aclara que esta sección no aplica a activos que surgen de contratos de construcción.	1 de enero del 2017
Sección 28	Aclara requerimientos contables a otros beneficios a los empleados a largo plazo - Elimina la revaluación de la política contable de los beneficios por terminación.	1 de enero del 2017
Sección 29	Alineación de los principios más importantes de esta sección con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias para el reconocimiento y medición de los impuestos diferidos, pero modificada para ser congruente con los otros requerimientos de la NIIF para las PYMES - Incorpora una exención por esfuerzo o costo desproporcionado al requerimiento de compensar activos y pasivos por impuestos a las ganancias.	1 de enero del 2017
Sección 30	Aclara de que los instrumentos financieros que derivan su valor razonable del cambio en una tasa de cambio de moneda extranjera especificada se excluyen de esta sección, pero no los instrumentos financieros denominados en una moneda extranjera.	1 de enero del 2017
Sección 33	Alinea la definición de "parte relacionada" con la NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas.	1 de enero del 2017

## NANU INMOBILIARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sección</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
Sección 34	Elimina el requerimiento de revelar información comparativa de la conciliación de los cambios en el importe en libros de activos biológicos - Alinea los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.	1 de enero del 2017
Sección 35	La incorporación de una opción de permitir que se use esta sección más de una vez - Incorpora un excepción a la aplicación retroactiva de la NIIF para las PYMES para préstamos del gobierno - Incorpora una opción para permitir que las entidades que adoptan por primera vez las NIIF utilicen la medición del valor razonable derivada de algún suceso como "costo atribuido" - Incorpora una opción para permitir que una entidad use el importe en libros según los principios de contabilidad generalmente aceptados (PCGA) anteriores de partidas de propiedades, planta y equipo o activos intangibles usados en operaciones sujetas a regulación de tasas - Incorporación de guías para entidades que emergen de hiperinflación grave que están aplicando la NIIF para las PYMES por primera vez - Simplificación de la redacción utilizada en la exención de la reexpresión de la información financiera en el momento de la adopción por primera vez de esta NIIF.	1 de enero del 2017

La Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluación de los posibles impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2017; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

### 2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

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

### 2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

### 2.5 Activos y pasivos financieros

#### 2.5.1 Clasificación

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

## **NANU INMOBILIARIA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

#### **AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Al 31 de diciembre del 2018 Y 2017, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

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

(b) Otros pasivos financieros

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

#### **2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

##### **Reconocimiento**

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

##### **Medición inicial**

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

**NANU INMOBILIARIA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**Medición posterior**

**(a) Préstamos y cuentas por cobrar:**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Corresponden a los montos adeudados por clientes por la venta de productos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta 30 días.
- (ii) Cuentas por cobrar compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por compañías relacionadas por servicios prestados o venta de productos. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días. Las transacciones de financiamiento se registran a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues generan intereses a tasas vigentes en el mercado.

**(b) Otros pasivos financieros**

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

- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.
- (ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por la transferencia de bienes inmuebles. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues se liquidan hasta en 30 días.
- (iii) Otras cuentas por pagar: Corresponden a obligaciones por servicios recibidos de terceros. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 30 días.

**2.5.3 Deterioro de activos financieros**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de

## **NANU INMOBILIARIA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

#### **AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2018 Y 2017, la Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar comerciales.

#### **2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros**

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

#### **2.6 Inventarios en construcción**

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como equipamiento, evacuación y movimientos de tierra, etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia, entre otros; costos financieros netos de acuerdo a la NIC No. 23 y legales. Las partidas de construcciones en curso serán activadas como propiedades una vez que se haya completado la construcción,

#### **2.7 Propiedad y Equipos**

Con excepción de ciertas maquinarias, terrenos y edificaciones, se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la Sección 17 de la NIIF para las PYMES, según corresponda, menos la depreciación acumulada. El monto neto de Propiedad y Equipo no excede su valor de utilización económica.

El valor de la Propiedad y Equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

Las pérdidas y ganancias por la venta de Propiedad y Equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de Propiedad y Equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2018 la Compañía no ha efectuado construcciones de activos calificables.

## **NANU INMOBILIARIA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.8 Deterioro de activos no financieros**

Los activos sujetos a depreciación (Propiedad y Equipos) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse a su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

Al 31 de diciembre del 2018 Y 2017, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (propiedad y equipo e intangibles), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la empresa.

#### **2.9 Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente.

El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

##### **Impuesto a la renta corriente**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

#### **2.10 Beneficios a empleados**

**Beneficios de corto plazo:** Se registran en un rubro específico o en el rubro de beneficios sociales del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación



## **NANU INMOBILIARIA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimos tercer y cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

#### **2.11 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de los productos en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de sus productos al comprador, la cobranza de las cuentas por cobrar correspondiente está razonablemente asegurada y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

#### **2.12 Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) descritos en la Sección 2 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

### **3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

#### **3.1 Factores de riesgo financiero**

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

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos de la Compañía. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por los funcionarios de la Compañía, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a los socios medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

**NANU INMOBILIARIA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

*(a) Riesgos de mercado*

Riesgo de tasa de interés

Debido a que la Compañía no registra pasivos que generen intereses a tasas variables, no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de afectivo.

Cabe recalcar que las corrientes internacionales de capital constituyen un aspecto importante de la actual globalización. La integración de las naciones a los mercados financieros internacionales, especialmente durante la década reciente, creció de forma acelerada bajo las pautas del nuevo esquema de financiamiento internacional, mismo que ha quedado definido en lo fundamental por la tendencia generalizada a la bursatilización de las transacciones financieras. La apertura de los mercados financieros en el mundo genera no solamente opciones internas sino alternativas externas competitivas. Sin embargo si bien se han presentado ciertas crisis financieras en el mundo, las mismas afortunadamente no han impactado de manera significativa al Ecuador, primero debido a que el precio del petróleo ha ido en baja, generando menores ingresos al estado ecuatoriano; no obstante, las recaudaciones impositivas han tenido cifras bastante importantes, esta situación ha generado liquidez en el estado y eso se transforma en circulante en los mercados, por lo tanto mayor liquidez en todas las instituciones financieras tanto de primer como de segundo piso.

Así mismo existe un gran apalancamiento que se tiene por parte de proveedores (compañías relacionadas) y que se dan en virtud a las buenas relaciones que la empresa mantiene con ellos, consiguiendo plazos variados que permiten acoplar sus pagos a los procesos que la empresa tiene.

Todo esto blindado a que se conoce que en mercados emergentes donde las crisis financieras mundiales no llegan a golpear de manera directa, el sector de consumo masivo son los últimos en ser afectados.

Riesgo de precio

La exposición a la variación de precios de la Compañía está relacionada con el componente de gravámenes en importaciones y la política del Gobierno Central que incrementa gradualmente los mismos, adicionalmente se encuentra la exposición a los precios de la competencia con productos provenientes principalmente del Asia a valores menores a los de otros mercados internacionales. Los impuestos podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los productos para la venta. Esta circunstancia es medida constantemente por el Director General de la Compañía, a fin de determinar la estructura de precios adecuada. Sin embargo, dadas las circunstancias actuales, la Administración considera que el riesgo de precio es bajo puesto que no se prevén cambios en las políticas gubernamentales.

## NANU INMOBILIARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### (b) Riesgo de liquidez

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

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

La Compañía durante el año 2018 Y 2017, concentró su apalancamiento netamente con proveedores (compañías relacionadas) y mantiene plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de venta de productos que la Compañía mantiene.

Adicionalmente el cuadro a continuación analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía remanentes a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados:

	Menos de 1 año
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	
Cuentas por pagar proveedores	5.688
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	335.578
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>	
Cuentas por pagar proveedores	13.956
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	325.895

### 3.2 Administración del riesgo de capital

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

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

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico a la Compañía.
- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.

## NANU INMOBILIARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los productos más rentables.

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

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 fueron los siguientes:

	2018	2017
Cuentas por pagar proveedores	5.688	13.956
Cuentas por pagar compañías relacionadas	335.578	325.895
	341.266	339.851
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	-	(800)
Deuda neta	341.266	339.051
Total patrimonio neto	800	800
Capital total	340.466	338.251
Ratio de apalancamiento	100%	100%

#### 4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- (a) Deterioro de activos no financieros: El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.8.

**NANU INMOBILIARIA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**5.1 Categorías de instrumentos financieros**

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Véase Nota 6)	-	800
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Compañías relacionadas (Véase Nota 10)	16.181	5.698
<b>Total activos financieros</b>	<u>16.181</u>	<u>6.498</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Proveedores (Véase Nota 10)	5.688	13.956
Compañías relacionadas (Véase Nota 11)	335.578	325.895
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>341.266</u>	<u>339.851</u>

**5.2 Valor razonable de instrumentos financieros**

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalentes de efectivo, y otras cuentas por cobrar y pagar se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja (1)	<u>-</u>	<u>800</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017 la compañía mantiene cuentas monetarias en instituciones financieras del Ecuador.

**NANU INMOBILIARIA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**7. INVENTARIOS EN CINSTRUCCIÓN**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Construccion en Curso (1)	71.286	46.093
	<u>71.286</u>	<u>46.093</u>

(1) Ver nota 2.7.

**8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Los saldos de las propiedades, planta y equipo se presentan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terreno (1)	320.197	320.197

(1) Corresponde al terreno ubicado al cantón Jipijapa de la ciudad de Manabí.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Compañía no mantiene propiedades entregadas en garantía.

**9. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR – PROVEEDORES**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores locales (1)	2.688	13.956
Otras cuentas por pagar	3.000	-
	<u>5.688</u>	<u>13.956</u>

(1) Corresponde a los valores adeudados a la Compañía Plangesco Cia. Ltda., por el total de US\$2.688.

**10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el año 2018 Y 2017 con compañías y partes relacionadas y los saldos al 31 de diciembre de cada año. Se incluye bajo la

**NANU INMOBILIARIA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

denominación de compañías relacionadas a las compañías con socios comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía:

Saldos al 31 de diciembre:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b><u>Documentos y cuentas por Cobrar</u></b>		
<u>Relacionadas</u>		
Taliateli Inmobiliaria S.A.	<u>29.102</u>	<u>47.146</u>
<b><u>Documentos y cuentas por pagar Corto Plazo</u></b>		
<u>Relacionadas</u>		
Tanusurf S.A.	<u>16.181</u>	<u>5.698</u>
	<u>16.181</u>	<u>5.698</u>
<b><u>Documentos y cuentas por pagar Largo Plazo</u></b>		
<u>Accionista</u>		
Las Tanusas Holding	<u>319.397</u>	<u>320.197</u>
	<u>335.578</u>	<u>325.895</u>

Los saldos por pagar a compañías relacionadas y accionistas no devengan intereses. Las transacciones con estas compañías relacionadas son equiparables a las realizadas con terceros.

**11. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

**(a) Situación Fiscal**

La Compañía no ha sido fiscalizada hasta la presente fecha. Los años 2015 a 2018 se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

**(b) Impuesto por recuperar y pagar**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Impuestos por recuperar:</u>		
Crédito tributarios de Impuesto al Valor Agregado	<u>1.896</u>	<u>1.716</u>
	<u>1.896</u>	<u>1.716</u>

**NANU INMOBILIARIA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**12. ANTICIPO DE CLIENTES.**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo de Clientes (1)	<u>73.506</u>	<u>73.506</u>
	<u>73.506</u>	<u>73.506</u>

- (1) Corresponden valores entregados en el período 2015 por parte del Sr. Mosieur Amed por US\$73.506 y Ghadeer Mutahhir por US\$17.430, por concepto de anticipo por compra de terreno.

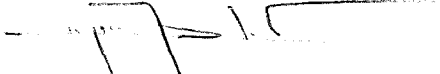
**13. CAPITAL SOCIAL**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 Y 2017 comprende 800 participaciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1,00 cada una y está conformado de la siguiente manera:

<u>Nombre</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Acciones</u>	<u>%</u>
Las Tanusas Holding Ltda	Islas Virgenes Britanicas	799	99,9%
Bouquet-Roldan Crespo Bernardo Ernesto	Chile	1	0,1%
		<u>800</u>	<u>100%</u>

**14. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se han revelado en los mismos y que ameriten mayor exposición.

  
Ing. Dayra Isabel Reyes Levoyer  
Gerente General

  
C.P.A. Eugenia Monserrate Meza Valdiviezo  
Contador