

# **Inmocastle S.A.**

**Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre de 2018, con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2017**



# Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados del Resultados Integral

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros:

1. Identificación de la Compañía
2. Operaciones
3. Declaración de cumplimiento con las NIIF
4. Cambios en políticas contables
5. Políticas Contables
6. Riesgo de instrumentos financieros
7. Mediciones a valor razonable
8. Políticas y procedimientos de administración de capital
9. Ingresos por actividades ordinarias
10. Gastos administrativos por su naturaleza
11. Efectivo en bancos
12. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto
13. Propiedades de Inversión
14. Equipo, neto
15. Saldos y transacciones con entidades relacionadas
16. Participación a trabajadores en las utilidades
17. Impuesto a la Renta
18. Patrimonio de los Accionistas
19. Juicios y contingencias
20. Eventos subsecuentes
21. Autorización de los estados financieros

## Signos utilizados

|      |  |
|------|--|
| US\$ | Dólares de los Estados Unidos de América         |
| NIIF | Normas Internacionales de Información Financiera |





# Grant Thornton

An instinct for growth™

## Grant Thornton Ecuador

Whymper N27-70 y Orellana  
Edificio Sassari of 6a y 6b  
Quito  
T +593 2 361 7272 / 361 7283

Cdla Kennedy Norte Mz 104  
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca  
entre Vicente Norero de Luca y  
Ezequiel Flores. Cond Colón, P2 Of 2D  
Guayaquil  
T +593 4 268 0057 / 268 0168

[www.grantthornton.ec](http://www.grantthornton.ec)

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta de Accionistas:  
Innocastle S.A.**

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Innocastle S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más importantes y otra información aclaratoria.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la situación financiera de **Innocastle S.A.** al 31 de diciembre de 2018, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

#### **Fundamentos de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la Sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.



## **Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno de la entidad con respecto a los estados financieros**

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según proceda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de información financiera de la Compañía.

## **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.



- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Por separado emitimos la opinión sobre el Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias y sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos al 31 de diciembre de 2018.

Abril, 26 de 2019  
Quito, Ecuador

  
María de los Ángeles Guijarro  
CPA No. 22.120

*Grant Thornton Drag Ecuador Cia. Ltda*

RNAE No. 322



# Innocastle S.A.

## Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2018,  
con cifras correspondientes para el 2017.  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

| Activos   | Nota    | 2018             | 2017             |
|---|---------|------------------|------------------|
| <b>Corriente</b>  |         |                  |                  |
| Efectivo en caja y bancos                                       | 11      | 1,685,664        | 1,189,372        |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto | 12 y 15 | 72,288           | 72,288           |
| Seguros pagados por anticipado                                  |         | 3,408            | 3,703            |
| <b>Total activo corriente</b>                                   |         | <b>1,761,360</b> | <b>1,265,363</b> |
| <b>No corriente</b>   |         |                  |                  |
| Propiedades de inversión, neto                                  | 13      | 5,323,183        | 5,549,870        |
| Equipo, neto  | 14      | 15,796           | 28,294           |
| <b>Total activo corriente</b>                                   |         | <b>5,338,979</b> | <b>5,578,164</b> |
| <b>Total activos</b>  |         | <b>7,100,339</b> | <b>6,843,527</b> |
| <b>Pasivos y patrimonio</b>                                     |         |                  |                  |
| <b>Pasivos</b>  |         |                  |                  |
| <b>Corriente</b>  |         |                  |                  |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar         |         | 33,607           | 28,673           |
| Pasivos por impuestos corrientes                                | 17(b)   | 88,533           | 79,244           |
| Participación trabajadores en las utilidades                    | 16      | 99,350           | 104,627          |
| <b>Total pasivo corriente</b>                                   |         | <b>221,490</b>   | <b>212,544</b>   |
| <b>No corriente</b>   |         |                  |                  |
| Impuesto diferido   | 17(c)   | 744,213          | 696,091          |
| <b>Total pasivo no corriente</b>                                |         | <b>744,213</b>   | <b>696,091</b>   |
| <b>Patrimonio</b>   |         |                  |                  |
| Capital social  |         | 800              | 800              |
| Reserva Legal   |         | 400              | 400              |
| Resultados acumulados   |         | 6,133,436        | 5,933,692        |
| <b>Total patrimonio de los accionistas</b>                      | 18      | <b>6,134,636</b> | <b>5,934,892</b> |
| <b>Total pasivos y patrimonio</b>                               |         | <b>7,100,339</b> | <b>6,843,527</b> |

  
\_\_\_\_\_  
Yang Hua  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
Zhu Lei  
Directora Financiera

  
\_\_\_\_\_  
Jaime Estrella  
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 21 forman parte integral de los estados financieros

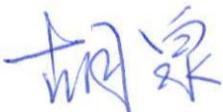


# Innocastle S.A.

## Estado del Resultado Integral

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018,  
con cifras correspondientes para el 2017.  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

|  | <u>Nota</u> | <u>2018</u>      | <u>2017</u>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| Ingresos de actividades ordinarias           | 9           | 893,656          | 893,656          |
| <b>Utilidad bruta</b>                        |             | <b>893,656</b>   | <b>893,656</b>   |
| <b>Gastos:</b>                               |             |                  |                  |
| Gastos administrativos                       | 10          | (486,960)        | (457,049)        |
| Otros ingresos y gastos, neto                |             | (1,195)          | (1,281)          |
|  |             | <b>(488,155)</b> | <b>(458,330)</b> |
| <b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b> |             | <b>405,501</b>   | <b>435,326</b>   |
| Impuesto a la renta                          | 17(a)       | (205,757)        | (105,669)        |
| <b>Resultado neto del año</b>                |             | <b>199,744</b>   | <b>329,657</b>   |
| <b>Resultado integral total del año</b>      |             | <b>199,744</b>   | <b>329,657</b>   |

  
\_\_\_\_\_  
Yang Hua  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
Zhu Lei  
Directora Financiera

  
\_\_\_\_\_  
Jaime Estrella  
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 21 forman parte integral de los estados financieros



# Innocastle S.A.

## Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado ejercicio e 31 de diciembre del 2018, con cifras correspondientes del año para el 31 de diciembre de 2017. (Expresados en dólares de los E.U.A.)

|   | Nota | Capital social | Reserva legal | Resultados acumulados                             |                       |                       | Resultado neto | Total |
|---|------|----------------|---------------|---|-----------------------|-----------------------|----------------|-------|
|   |      |                |               | Resultados por aplicación de NIIF por primera vez | Resultados acumulados | Resultados acumulados |                |       |
| <b>Saldos al 31 de diciembre del 2016</b> | 18   | 800            | 400           | 4,111,222   | 1,270,073             | 222,740               | 5,605,235      |       |
| Transferencia a resultados acumulados     | -    | -              | -             | -   | 222,740               | (222,740)             | -              |       |
| Resultado integral total                  | -    | -              | -             | -   | -                     | 329,657               | 329,657        |       |
| <b>Saldos al 31 de diciembre del 2017</b> | 18   | 800            | 400           | 4,111,222   | 1,492,813             | 329,657               | 5,934,892      |       |
| Transferencia a resultados acumulados     | -    | -              | -             | -   | 329,657               | (329,657)             | -              |       |
| Resultado integral total                  | -    | -              | -             | -   | -                     | 199,744               | 199,744        |       |
| <b>Saldos al 31 de diciembre del 2018</b> | 18   | 800            | 400           | 4,111,222   | 1,822,470             | 199,744               | 6,134,636      |       |

  
 For Yang Hua  
 Presidente

  
 Zhu Lei  
 Directora Financiera

  
 Jaime Estrella  
 Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 21 forman parte integral de los estados financieros



# Innocastle S.A.

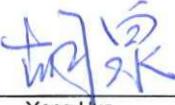
## Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

con cifras correspondientes del año terminado el 31 de diciembre de 2017.

(Expresados en dólares de los E.U.A.)

|  | <u>2018</u>      | <u>2017</u>      |
|--|------------------|------------------|
| <b>Flujo originado por actividades de operación</b>                                    |                  |                  |
| Efectivo recibido de clientes  | 893,656          | 894,102          |
| Pagos en efectivo a proveedores y empleados  | (397,364)        | (376,036)        |
| <b>Total efectivo neto proveniente de proveniente de las actividades de operación:</b> | <b>496,292</b>   | <b>518,066</b>   |
| <b>Flujo originado por actividades de financiamiento</b>                               |                  |                  |
| Pagos de obligaciones con relacionadas, neto   | -                | (27,362)         |
| <b>Total efectivo neto utilizado en las actividades de financiación:</b>               | <b>-</b>         | <b>(27,362)</b>  |
| <b>Aumento neto del efectivo en caja y bancos</b>                                      | <b>496,292</b>   | <b>490,704</b>   |
| <b>Saldo inicial del efectivo en caja y bancos</b>                                     | <b>1,189,372</b> | <b>698,668</b>   |
| <b>Saldo final del efectivo en caja y bancos</b>                                       | <b>1,685,664</b> | <b>1,189,372</b> |

  
\_\_\_\_\_  
Yang Hua  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
Zhu Lei  
Directora Financiera

  
\_\_\_\_\_  
Jaime Estrella  
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 21 forman parte integral de los estados financieros



# Inmocastle S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2018

Con cifras correspondientes para el año 2017

(Expresados en dólares de los E.U.A.)

### 1. Identificación de la compañía

Inmocastle S. A., fue constituida y existe bajo las leyes de la República del Ecuador el 4 de enero del 2001 e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de enero del 2001, y es subsidiaria de Andes Petroleum Company Limited que a su vez es subsidiaria China National Petroleum Corporation (CNPC) que mantiene un 55% de participación y China Petrochemical Corporation (Synopec Group) son entidades estatales directamente controladas por la República Popular China.

El domicilio registrado de la Compañía es Av. Naciones Unidas E10-44 y República del Salvador, Edificio Citiplaza, Quito, Ecuador.

### 2. Operaciones

La Compañía tiene como objeto la compra, venta, intercambio, renta administración, corretaje y otras actividades relacionadas con bienes muebles e inmuebles en todas sus fases. Puede actuar como accionista o socia, en todo tipo de asociación legalmente autorizada para la ejecución de proyectos específicos relacionados con su objeto social. La totalidad de los ingresos por arrendamiento de la Compañía son generados únicamente con sus compañías relacionadas.

### 3. Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por el Consejo Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 serán aprobados por la Junta General de Accionistas luego de la emisión del informe de auditoría de acuerdo con lo requerido por la Ley de Compañías. Sin embargo, la gerencia estima que no habrá cambios en los estados financieros adjuntos.

### 4. Cambios en políticas contables

#### a) Normas nuevas y revisadas vigentes para periodos anuales a partir del 1 de enero de 2018 y relevantes para la Compañía

A partir del 1ero. de enero 2018 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

## Inmocastle S. A.

- NIIF 9 Instrumentos financieros.
- Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (modificaciones a la NIIF 4) (1).
- NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.
- Clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones (modificaciones a la NIIF 2) (1).
- CINIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas (1).
- Transferencias de propiedades de inversión (modificaciones a la NIC 40).
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2014-2016 (excepto la referida a la clarificación del alcance de la NIIF 12) (1).

(1) *Pronunciamentos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, no han generado impacto sobre los estados financieros adjuntos.*

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados y vigentes para el año que comenzó el 1 de enero de 2018 y que han tenido efecto en los estados financieros de la Compañía fue como sigue:

### - NIIF 9 Instrumentos financieros.

La NIIF 9 Instrumentos financieros establece los requerimientos para reconocer y medir activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos para comprar o vender partidas no financieras. Los principales cambios que incorpora esta norma son los siguientes:

- un modelo para clasificar activos financieros basado en (1) las características contractuales de los flujos de efectivo de un activo financiero, y (2) el modelo de negocio en el que la entidad lo mantiene;
- un modelo para designar pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, que requiere, salvo limitadas excepciones, el reconocimiento en el otro resultado integral –en lugar de incluirlas en resultados– de aquellas ganancias o pérdidas que procedan de los cambios en el riesgo de crédito propio de la entidad y que integran los cambios en el importe asignado a tales pasivos financieros;
- un único modelo de deterioro para activos financieros –distinto de aquellos medidos a valor razonable con cambios en resultados– basado en pérdidas crediticias esperadas, que requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas cuando el activo financiero es reconocido inicialmente, y que reconozca las pérdidas esperadas para toda la vida del activo financiero cuando el riesgo de crédito se haya incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial; y,
- un modelo de contabilidad de coberturas que alinea más estrechamente el tratamiento contable con las actividades de gestión de riesgos de la entidad, y (en la NIIF 7 Instrumentos financieros: información a revelar) revelaciones mejoradas sobre la actividad de gestión de riesgos.

# Inmocastle S. A.

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía ha determinado que la aplicación de esta norma no tiene efecto en sus estados financieros debido a que sus instrumentos financieros corresponden a cuentas por cobrar a su relacionada Andes Petroleum Ecuador Ltd. la cual tiene la fortaleza de pertenecer al mismo Grupo económico y contar con la solvencia y capacidad apropiada de pago por lo cual las cuentas por cobrar no superan los 30 días, por lo que se ha considerado el riesgo como bajo pues no se espera pérdidas fruto de estas transacciones.

La Compañía no presentó cambios significativos respecto a la adopción de la NIIF 9 “Instrumentos Financieros” a partir del 1 de enero 2018.

La categoría de medición y el importe en libros de los activos financieros de acuerdo con la NIC 39 y la NIIF 9 al 1 de enero de 2018 se comparan de la siguiente forma:

| Activos financieros                                       | Clasificación                      |                                    | Saldo en libros               |                            |  |
|---|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|--|
|   | Categoría de acuerdo con la NIC 39 | Categoría de acuerdo con la NIIF 9 | Saldo al 31-dic-2017 (NIC 39) | Ajuste por adopción NIIF 9 | Balance al 1 de enero de 2018 (NIIF 9) |
| <b>Activos corrientes:</b>                                |                                    |                                    |                               |                            |  |
| Efectivo en bancos  | Mantenido hasta el vencimiento     | Costo amortizado                   | 1,189,372                     | -                          | 1,189,372                              |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | Mantenido hasta el vencimiento     | Costo amortizado                   | 72,288                        | -                          | 72,288                                 |
| <b>Total activos financieros</b>                          |                                    |                                    | <b>1,261,660</b>              | <b>-</b>                   | <b>1,261,660</b>                       |

Un detalle de la medición de la clasificación de cada una de las categorías de activos financieros se detalla en la nota (5-j). No han existido cambios en la clasificación o medición de los pasivos financieros como resultado de la aplicación de la NIIF 9.

## - NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

En mayo de 2015, el IASB aprobó esta nueva norma, y el 12 de abril de 2015, el IASB publicó una enmienda clarificando algunos requerimientos y proporcionando una facilidad adicional en la transición para las empresas que están implementando el nuevo estándar. Estas enmiendas no cambian los principios subyacentes de la norma, pero aclaran cómo deben aplicarse estos principios cuya vigencia es obligatoria para los ejercicios anuales que comenzaron a partir del 1 de enero de 2018 y admite su aplicación anticipada. La NIIF 15 reemplaza a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.

Esta norma incorpora una metodología para reconocer los ingresos provenientes de contratos con clientes basada en cinco pasos:

- 1) identificar el contrato (o contratos) con el cliente;
- 2) identificar las obligaciones de desempeño en el contrato;
- 3) determinar el precio de la transacción;
- 4) asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato; y
- 5) reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

# Inmocastle S. A.

Además de las aclaraciones, las modificaciones incluyen dos facilidades adicionales para reducir el costo y la complejidad de una empresa cuando se aplica por primera vez la NIIF 15.

Esta nueva norma introduce un modelo integral para la contabilización de los ingresos basado en principios, que introdujo cambios en el importe y la oportunidad del reconocimiento de los ingresos de la Compañía. Asimismo, la aplicación de esta nueva Norma da como resultado información en notas más útil para los usuarios de los estados financieros, relacionada con los ingresos procedentes de contratos con clientes (véase nota 9).

La NIIF 15 incluye disposiciones transitorias que le permiten a una entidad:

- a) seguir un enfoque de aplicación retroactiva, de acuerdo con los requerimientos de la NIC 8 (con la opción de utilizar determinadas simplificaciones contenidas en la NIIF 15); o
- b) seguir el “enfoque del efecto acumulado”, reconociendo las consecuencias de la aplicación inicial de esta Norma en la fecha de la aplicación inicial por parte de la entidad (en el caso de la Compañía, la fecha de aplicación inicial fue el 1 de enero de 2018).

De acuerdo con la guía de transición, la NIIF 15 solo se ha aplicado a contratos que están incompletos al 1 de enero de 2018.

## **Naturaleza de los cambios introducidos por la NIIF 15**

### Descripción de los hechos

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes de la Compañía se generan principalmente por la prestación de servicios de arrendamiento de oficinas y vehículos a su compañía relacionada Andes Petroleum Ecuador Ltd.

### Los requerimientos de la NIIF 15 y su aplicación

La Compañía no ha realizado una evaluación del cumplimiento de los cinco pasos establecidos en la NIIF 15 para determinar el reconocimiento de sus ingresos de actividades ordinarias ya que los mismos por su naturaleza no se encuentran dentro del alcance de dicha normativa, pues se encuentran bajo el alcance de la actual NIC 17 – Arrendamientos (NIIF 16 – Arrendamientos a partir del año 2019).

Por lo mencionado, la Compañía no presenta información por ajustes para los períodos anteriores al año 2018, ni para el año 2018, relacionados con esta norma.

### - Transferencias de propiedades de inversión (modificaciones a la NIC 40)

De acuerdo con esta modificación a la NIC 40, una entidad transferirá una propiedad a, o desde, propiedad de inversión cuando, y sólo cuando, hay un “cambio de uso”. Un “cambio de uso” ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio de uso. De manera aislada, un

## Inmocastle S. A.

cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. La modificación incorpora a la NIC 40 ejemplos de evidencias de cambios de uso.

Una entidad aplicará las modificaciones a los “cambios de uso” que se produzcan en o después del comienzo del período anual en el que la entidad aplique por primera vez estas modificaciones (la fecha de la aplicación inicial). En la fecha de aplicación inicial, la entidad reevaluará la clasificación de los bienes que se mantengan en esa fecha y, si procede, reclasificará la propiedad aplicando la NIC 40 para reflejar las condiciones existentes en esa fecha. Sin embargo, existen limitaciones a la aplicación retroactiva de estas modificaciones.

La Compañía ha identificado ningún impacto en sus estados financieros por la aplicación de esta norma ya que no ha realizado transferencias de propiedades de inversión desde o hacia otra categoría de activos durante el año 2018.

### **b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no entran en vigor y que no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía**

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el IASB ha publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones realizadas a las normas ya existentes, las cuales aún no entran en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos pertinentes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer periodo que inicia a partir de la fecha de vigencia de dicho pronunciamiento.

Un listado de los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que la Compañía no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado el 31 de diciembre de 2018, son los siguientes:

- NIIF 16 Arrendamientos.
- Características de cancelación anticipada con compensación negativa (modificaciones a la NIIF 9) (1).
- Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28) (1).
- Modificación, reducción o liquidación del plan (modificaciones a la NIC 19).(1)
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF® Ciclo 2015–2017(1).
- CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.
- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28) (1) (2).
- NIIF 17 Contratos de seguros (1).
- Marco Conceptual para la Información Financiera.
- Definición de un negocio (modificaciones a la NIIF 3) (1).
- Definición de “material” o “con importancia relativa” (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8).

## Inmocastle S. A.

(1) *Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, se estima no tendrán impacto sobre los estados financieros.*

(2) *Aplicación pospuesta de manera indefinida por parte del IASB.*

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados pero que todavía no entran en vigor, que se estima tendrán efecto en la Compañía pero que no han sido aplicados anticipadamente:

### - NIIF 16 Arrendamientos

En enero de 2016, el IASB publicó la NIIF 16 “Arrendamientos”, que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos. Esta norma aplica para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

El principal cambio que incorpora esta norma es que una arrendataria deberá considerar todos los contratos de arrendamiento (salvo limitadas excepciones) dentro del estado de situación financiera de la arrendataria. Esto implicará que:

- en el reconocimiento inicial del contrato, la arrendataria:
  - o reconocerá un activo por el derecho de uso del activo bajo arrendamiento (el activo subyacente del arrendamiento); y
  - o reconocerá una obligación por el valor descontado de las cuotas del arrendamiento;
- en momentos posteriores, la arrendataria:
  - o reconocerá el gasto por amortización del activo; y
  - o reconocerá el costo financiero del pasivo.

Un arrendador continuará clasificando sus arrendamientos como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros, y contabilizando cada tipo de arrendamiento de diferentes maneras. Se incorporan nuevos requerimientos de información a revelar sobre los contratos de arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía es propietaria de un inmueble mantenido para arrendamiento a una de sus compañías relacionadas, operación que de acuerdo con la NIC 17 ha sido clasificada como arrendamiento operativo. Si bien al momento la administración se encuentra evaluando los efectos de la adopción de esta norma debido a que es un arrendador, se estima que los mismos no sean significativos.

### - CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias

Fue emitida por el IASB en junio de 2017 y fue desarrollada por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF). Una entidad aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esta Interpretación a periodos anteriores, revelará este hecho.

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. En esta circunstancia, una entidad reconocerá y medirá su

# Inmocastle S. A.

activo o pasivo por impuestos diferidos o corrientes aplicando los requerimientos de la NIC 12 sobre la base de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales determinadas aplicando esta Interpretación.

Concretamente, esta Interpretación aborda las siguientes cuestiones:

- si una entidad considerará por separado el tratamiento impositivo incierto;
- los supuestos que una entidad realiza sobre la revisión de los tratamientos impositivos por las autoridades fiscales;
- cómo determinará una entidad la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales; y
- cómo considerará una entidad los cambios en hechos y circunstancias.

La Compañía considera que la aplicación de esta norma no generará efectos significativos, y prevé aplicar la misma a partir del 1 de enero de 2019.

- Definición de “material” o “con importancia relativa” (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)

En octubre de 2018, el IASB aprobó el documento “Definición de ‘material’ o ‘con importancia relativa’ (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)”. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

La nueva definición de “material” o “importancia relativa” de la NIC 1 y de la NIC 8 determina que la información es material o tiene importancia relativa si su omisión, expresión inadecuada o ensombrecimiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman a partir de los estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad que informa.

La Compañía considera que la aplicación de esta norma no generará efectos significativos, la administración prevé adoptar esta norma a partir del 1 de enero de 2020.

## 5. Políticas Contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”. Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

### a) Bases de medición

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

# Inmocastle S. A.

## b) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (EUA), la cual es su moneda funcional.

El dólar de los EUA fue adoptado por el Ecuador como su moneda de circulación legal a partir de marzo del año 2000, por lo cual el dólar es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables de la Compañía que sirven de base para la preparación de los estados financieros se mantienen en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares para permitir la continuación del esquema monetario actual.

## c) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la Administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registra sobre una base prospectiva en el momento de conocida la variación.

A continuación, se describen los juicios y estimaciones significativos de la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que tienen un efecto importante en los estados financieros:

### - Estimación de la recuperabilidad de los activos y pasivos por impuestos diferidos y tasas fiscales

El monto por el cual un activo por impuesto diferido puede ser reconocido se basa en la evaluación de la probabilidad de tener utilidades fiscales futuras por las cuales los activos por impuestos diferidos de la Compañía se pueden utilizar. En adición se requiere juicio significativo el evaluar el impacto de ciertos límites legales o económicos o incertidumbres existentes en el país sobre la legislación tributaria vigente.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tal como:

### - Vida útil de las propiedades de inversión y de los equipos

La determinación de las vidas útiles de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

# Innocastle S. A.

La vida útil de los activos se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable de modo prospectivo. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no han existido cambios en las estimaciones de vidas útiles de la propiedad de inversión y de sus equipos.

## - Pérdidas por deterioro de activos no financieros

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como propiedad de inversión y de los equipos, se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la Compañía en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

## **d) Negocio en Marcha**

Los estados financieros han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha. A la fecha de los presentes estados financieros, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan generar dudas sobre la posibilidad de que la Compañía siga operando normalmente como empresa en marcha.

## **e) Ingresos por actividades ordinarias**

Los ingresos de la Compañía son fundamentalmente por arrendamiento de su propiedad de inversión, los cuales se registran cuando el ingreso puede ser estimado con fiabilidad y durante el plazo que dura el contrato de arrendamiento en función a la prestación del servicio.

La totalidad de los ingresos por arrendamiento de la Compañía son generados únicamente con compañías relacionadas.

## **f) Gastos**

Los gastos se registran al valor de la contraprestación recibida en los periodos con los cuales se relacionan. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del

## Inmocastle S. A.

criterio del devengado, es decir, al momento de utilizar el servicio o producto, o conforme se incurren, independientemente de la fecha en la que se realiza el pago.

### g) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a inmuebles mantenidos por la Compañía con la finalidad de generar rentas, plusvalías o ambas y no para ser utilizadas en el transcurso normal de sus negocios.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades de inversión comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

Los elementos de propiedades de inversión posterior al reconocimiento inicial se contabilizan utilizando el modelo del costo, este modelo es un método contable en el cual las propiedades de inversión se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados de la Compañía (véase nota 5-i).

La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de una propiedad de inversión se calculará como la diferencia entre el precio de venta y el valor libros del activo, y se reconocerá en la cuenta de resultados.

### Depreciación de propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se deprecian desde que están en condiciones de ser usadas. El gasto por depreciación de las propiedades de inversión se carga a los resultados del período aplicando el método de línea recta en función de la vida útil estimada de los respectivos activos, de acuerdo con los siguientes años de vida:

| <u>Activos</u> | <u>Vida Útil</u> |
|----------------|------------------|
| Edificios      | 25               |

La Compañía no ha determinado la existencia de un valor residual en el inmueble.

### h) Equipo, neto

Son reconocidos como equipo aquellos bienes que se usan para propósitos administrativos y que tienen una vida mayor a un año y los vehículos que se mantienen para la renta a terceros; y, que tienen una vida mayor a un periodo. Los equipos se registran al costo de adquisición y se miden al costo histórico menos la depreciación acumulada y menos las pérdidas por deterioro.

# Innocastle S. A.

Los desembolsos incurridos después de los equipos se hayan puesto en operación para reparaciones y gastos de mantenimiento y de reacondicionamiento, se cargan a los resultados del período en que se incurren. Para los componentes significativos los equipos que deben ser reemplazados periódicamente, la Compañía da de baja al componente reemplazado y reconoce al componente nuevo con su correspondiente vida útil y depreciación. Todos los demás costos rutinarios de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados a medida que se incurran.

Cuando la parte reemplazada del activo no fue considerada separadamente como un componente, el valor de reemplazo es usado para estimar el valor en libros de los activos reemplazados, el cual es inmediatamente castigado.

La depreciación se reconoce sobre la base del método de línea recta. El gasto por depreciación se registra con cargo al resultado de cada período y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes.

Las vidas útiles estimadas son:

| <u>Activos</u> | <u>Vida Útil</u> |
|----------------|------------------|
| Muebles        | 10               |
| Vehículos      | 5                |

Los estimados de vida útil y el método de depreciación se actualizan conforme se requiere, pero al menos una vez al año son evaluados. y de ser necesario, se ajustan prospectivamente.

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados de la Compañía (véase nota 5-i).

Una partida del rubro del equipo se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Las ganancias o pérdidas que se deriven de la disposición de los equipos se determinan como la diferencia entre el ingreso de la disposición y el valor registrado de los activos y se reconocen en resultados como ingresos dentro del estado de resultados integrales cuando ocurra la baja del mismo.

## **i) Deterioro de activos de larga duración**

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, la Compañía a la fecha de cierre de los estados financieros analiza el valor de los activos sujetos a depreciación y amortización para determinar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su importe recuperable, se considera que el activo presenta deterioro y se ajusta a dicho importe e inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del período.

El importe recuperable está definido como la cifra mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor de uso es el valor

## **Inmocastle S. A.**

presente de los flujos futuros estimados del continuo del activo y de su disposición al final de su vida útil.

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, los importes recuperables se estiman para cada activo, si no es posible, para unidad generadora de efectivo al menos una vez al año.

Para determinar el valor en uso, la Administración estima los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo. Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado por la Compañía, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras mejoras de activos. Los factores de descuento se determinan individualmente para cada unidad generadora de efectivo y reflejan la evaluación actual de las condiciones del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y factores de riesgo específicos de los activos.

El juicio de la gerencia es requerido para estimar los flujos descontados de caja futuros. Los flujos de caja reales y los valores pueden variar significativamente de los flujos de caja futuros proyectados y los valores relacionados derivados usando técnicas de descuento.

Los activos no financieros sujetos a depreciación y amortización que sufran una desvalorización son revisados para su posible reversión a cada período de reporte. Un valor por deterioro se revierte con cargo a los resultados del periodo, cuando el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo exceda el valor registrado en libros.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, ninguno de los activos de vida útil prolongada con vida útil definida, fueron testeados por desvalorización dado que no se identificaron indicadores.

### **j) Instrumentos financieros**

#### **Reconocimiento y baja**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y dados de baja a la fecha en que ocurra la transacción.

# Inmocastle S. A.

## Clasificación y medición inicial de los activos financieros

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la transacción (cuando corresponda), excepto de aquellas cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento y son medidos al precio de la transacción de acuerdo con las disposiciones de la NIIF 15.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- A costo amortizado
- A valor razonable con cambio en resultados
- A valor razonable con cambio en otros resultados integrales

En los períodos presentados la Compañía no tiene activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados o en otros resultados integrales, respectivamente.

La clasificación está determinada por:

- El modelo de negocios de la entidad para administrar los activos financieros; y,
- Las características contractuales de los flujos de efectivo.

La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

## Reconocimiento posterior de los activos financieros

Los activos financieros se reconocen como se describe a continuación:

### 1) Para los activos financieros en el año 2018 bajo NIIF 9

#### i) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden al costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan como a valor razonable con cambio en resultados):

- se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales; y,
- los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente.

Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se omite el descuento cuando el efecto del descuento es irrelevante. El efectivo y equivalentes de efectivo, las cuentas por cobrar - comerciales y la mayoría de las otras cuentas por cobrar se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros, que anteriormente se clasificaron como partidas a cobrar según la NIC 39.

# Innocastle S. A.

## 2) Para los activos financieros para el periodo comparativo 2017 bajo NIC 39

### i) Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por créditos a clientes y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar - comerciales son a corto plazo y no se descuentan, ya que la administración de la Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado, ya que las transacciones bajo estas condiciones no tienen costos significativos asociados y se encuentran bajo términos normales de crédito.

## Deterioro de los activos financieros

### 1) Deterioro de activos financieros según la NIIF 9 a partir del 1 de enero de 2018

Los requisitos de deterioro de la NIIF 9 utilizan información prospectiva para reconocer pérdidas crediticias a través del modelo de pérdida crediticia esperada. Esto reemplaza el modelo de pérdida incurrida de la NIC 39 utilizada hasta el 31 de diciembre de 2017.

Los instrumentos dentro del alcance de los nuevos requisitos incluían cuentas por cobrar – comerciales, activos contractuales reconocidos y medidos según la NIIF 15.

El reconocimiento de pérdidas crediticias ya no depende de que la Compañía identifique primero un evento de pérdida crediticia. En cambio, la Compañía considera una gama más amplia de información al evaluar el riesgo de crédito y medir las pérdidas crediticias esperadas, incluidos los eventos pasados, las condiciones actuales, las condiciones razonables y previsiones soportables que afectan la capacidad de cobro esperada de los flujos de efectivo futuros del instrumento.

Al aplicar este enfoque prospectivo, se hace una distinción entre:

- Activos financieros que no se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial o que tienen bajo riesgo de crédito ("Etapa 1"); y,
- Activos financieros que se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial. y cuyo riesgo de crédito no es bajo ("Etapa 2").
- "Etapa 3" cubriría los activos financieros que tienen evidencia objetiva de deterioro a la fecha de reporte.

Se reconocen "pérdidas crediticias esperadas de 12 meses" para la primera categoría, mientras que las "pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo" se reconocen para la segunda categoría.

# Innocastle S. A.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. La Compañía determina que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, la Compañía siempre efectúa una medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de estimación y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de estimación.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía aplicó el modelo de pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida de las cuentas por cobrar comerciales que no tienen un componente de financiación significativo basado en el riesgo bajo considerando que las contrapartes son compañías relacionadas que tienen una capacidad fuerte de cumplir sus obligaciones de flujos de efectivo contractuales en el plazo próximo, por lo que no existe posibilidad de cambios adversos en las condiciones económicas ya que la deuda es a corto plazo.

## **2) Deterioro de activos financieros según la NIC 39 (periodo comparativo)**

En el año anterior, el deterioro de las cuentas por cobrar comerciales se basó en el modelo de pérdida incurrida. Las cuentas por cobrar comerciales individualmente significativas se consideraron por deterioro cuando estaban vencidas o cuando se recibió otra evidencia objetiva de que una contraparte específica incumplirá con el pago. Las cuentas por cobrar comerciales que no se consideraron para un análisis individual se analizaron a nivel de cada grupo, lo cual se determinó por referencia a la industria y región de la contraparte y otras características de riesgo de crédito similares. La estimación de la pérdida por deterioro del valor se basó en las tasas históricas de incumplimiento de contraparte para cada grupo identificado.

## **Clasificación y medición de los pasivos financieros**

Dado que la contabilidad de los pasivos financieros sigue siendo en gran medida la misma según la NIIF 9 en comparación con la NIC 39, los pasivos financieros de la Compañía no se vieron afectados por la adopción de la NIIF 9.

Los pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable y, cuando corresponde, se ajustan los costos asociados a la transacción, a menos que la Compañía haya designado un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Posteriormente, los pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto para derivados y pasivos financieros designados a valor razonable con cambio en resultados, que se contabilizan posteriormente a valor

## **Inmocastle S. A.**

razonable con cargo a pérdidas o ganancias reconocidas en resultados (que no sean instrumentos financieros derivados designados y sean efectivos como instrumentos de cobertura).

Todos los cargos relacionados con intereses y, si corresponde, a cambios en el valor razonable de un instrumento que son reportados en resultados se incluyen dentro de los costos y/o ingresos financieros.

Al 31 de diciembre de 2018, los pasivos financieros de la Compañía representan principalmente obligaciones de pago por compra de bienes y/o servicios que se han adquirido de los proveedores, así como obligaciones fiscales generadas en el curso ordinario de las operaciones y se manejan en condiciones normales de crédito por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor nominal de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

Las provisiones por obligaciones acumuladas registran el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

### **Compensación de instrumentos financieros**

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un *derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos*, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

### **k) Impuesto a la renta**

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta reconocido en los resultados del período incluye la suma del impuesto diferido y el impuesto corriente, que no se ha reconocido en otras partidas de utilidad integral o directamente en el patrimonio neto.

#### **Impuesto Corriente**

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales y las leyes fiscales que hayan sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

#### **Impuesto Diferido**

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de

# Inmocastle S. A.

información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se puede compensar: a) las diferencias temporarias; y, b) pérdidas o créditos fiscales no utilizados, pero solo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra los cuales utilizar esas pérdidas o créditos fiscales no usados.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

## **I) Beneficios a los empleados**

La Compañía, PetroOriental S.A. y Andes Petroleum Ecuador Ltd.- Sucursal Ecuador (compañías relacionadas), por conveniencia logística, comparten infraestructura física y administrativa por medio de los trabajadores de Andes Petroleum Ltd. Sucursal Ecuador, por tal motivo en el año 2018 y 2017 la entidad efectuó la unificación de sus utilidades con las de PetroOriental S.A. y Andes Petroleum Ecuador Ltd. Sucursal Ecuador.

### **Beneficios a los empleados a corto plazo**

La Compañía no mantiene empleados, pero recibe servicios en función al acuerdo existente con Andes Petroleum Ltd. Sucursal Ecuador, a través de la cual otorga beneficios a corto plazo a quienes le brindan el servicio como parte de sus políticas de compensación del personal. Estos pasivos están medidos a una base no descontada y reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido por parte de su relacionada.

# Inmocastle S. A.

## Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, la Compañía reconoce a favor de sus trabajadores que laboran a través del acuerdo con Andes Petroleum Ltd. Sucursal Ecuador, una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio, valor que se contabiliza al gasto en el periodo en el cual se devenga.

De acuerdo con la Ley de Hidrocarburos publicada en el Suplemento del Registro Oficial No 244 del 27 de julio de 2010 se determina que los trabajadores vinculados a la actividad hidrocarburífera recibirán el 3% del porcentaje de utilidades y el 12% restante será pagado al Estado ecuatoriano para la inversión en las comunidades donde opera el contrato de exploración y explotación.

## **m) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene la obligación presente o asumida como resultado de un evento pasado que probablemente lleven a una salida de recursos económicos y los montos se pueden estimar confiablemente. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. No se reconocen provisiones por pérdidas de operación futuras.

Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

En los casos en los que existe un número similar de obligaciones, la posibilidad de que se requiera un egreso para la liquidación, se determina mediante la consideración de esa clase de obligación fue como un todo. Las provisiones se descuentan a sus valores presentes, en los casos en los que el valor en tiempo del dinero es material.

Cualquier reembolso que la Compañía considere que se va a cobrar de un tercero con respecto a una obligación, se reconoce como un activo por separado. Sin embargo, este activo no puede exceder el monto de la provisión relativa.

No se reconoce ningún pasivo en aquellos casos en los que se considere poco probable una posible salida de recursos económicos como resultado de una obligación presente, estas situaciones se revelan como pasivos contingentes a menos que la salida de recursos sea remota.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo se considera como activos contingentes.

## **n) Capital social, reservas y distribución de dividendos**

El estado de cambios en el patrimonio incluye: el capital social, las reservas legal y facultativa, el otro resultado integral y los resultados acumulados.

El capital social representa las acciones comunes, pagadas y en circulación emitidas.

Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

# Inmocastle S. A.

## **Reserva legal**

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

## **Resultados acumulados**

Incluyen todas las utilidades actuales y de periodos anteriores.

### Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

De acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor de la cuenta de Resultados Acumulados por aplicación de NIIF por primera vez generado por la Compañía podrá ser capitalizado en el valor que exceda al valor de las pérdidas acumuladas existentes y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

### Resultados Acumulados

De acuerdo con la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general.

## **o) Estado de flujos de efectivo**

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

**Efectivo en caja y bancos:** El efectivo en bancos está compuesto por las disponibilidades en caja y por los depósitos monetarios que se mantiene en bancos. Los activos registrados en el efectivo en bancos se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

En el estado de situación financiera, los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente, si hubieren.

**Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

**Actividades de inversión:** corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo en caja y bancos.

# Innocastle S. A.

**Actividades de financiamiento:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

## **p) Clasificación de saldos en corriente y no corriente**

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisfizo alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantenían fundamentalmente para negociación;
- iii) debían liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o,
- iv) la Compañía no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

De acuerdo con lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos materiales, y la realización de los servicios en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

## **q) Estado del resultado integral**

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral, en un único estado financiero.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

# Inmocastle S. A.

## 6. Riesgo de instrumentos financieros

### a) Objetivos y políticas de administración del riesgo

La Compañía está expuesta a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros de la Compañía por categoría se resumen en la nota 7. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La Administración de riesgos de la Compañía se coordina con la alta Gerencia y la Contraloría del Grupo a nivel regional, y activamente se enfoca en asegurar los flujos de efectivo de la Compañía a corto y a mediano plazo al minimizar la exposición a los mercados financieros. Las inversiones se gestionan para generar retornos duraderos.

La Compañía no se involucra activamente en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone la Compañía se describen más adelante.

### b) Análisis del riesgo de mercado

La Compañía está expuesta al riesgo de mercado a través del uso de instrumentos financieros y específicamente al riesgo de tasa de interés y ciertos otros riesgos de precio, lo cual es mitigado considerando que su cliente es una compañía relacionada.

### c) Análisis del riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte falle en liberar una obligación a la Compañía. La Compañía está expuesta a este riesgo por las cuentas por cobrar a su compañía relacionada y por colocar depósitos a la vista en instituciones financieras. La máxima exposición de riesgo crediticio por parte de la Compañía se limita a un monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de reporte que constituyen el efectivo en bancos y las cuentas por cobrar, cuyo detalle es como sigue:

| <u>Detalle</u>  | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|-------------|-------------|
| Efectivo en bancos (nota 11)  | 1,685,664   | 1,189,372   |
| Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, neto<br>(notas 12 y 15) | 72,288      | 72,288      |

#### Depósitos mantenidos en bancos

El riesgo de crédito con respecto a los saldos en efectivo mantenidos en bancos se gestiona a través de mantener los depósitos bancarios solo con las principales instituciones financieras acreditadas. El riesgo crediticio para efectivo en banco se considera como insignificante, ya que la contraparte es una institución financiera de reputación con altas calificaciones de acuerdo con lo establecido por empresas calificadoras independientes, como se detalla a continuación:

## Inmocastle S. A.

| <u>Detalle</u>                         | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-------------|-------------|
| City Bank N. V. (Sucursal Ecuador) (1) | AAA         | AAA         |

(1) Calificación de riesgo emitida por Bank Watch Rating. (Reporte con balances a junio 2018).

### Cuentas por cobrar comerciales

La Compañía monitorea continuamente los incumplimientos y retrasos de su compañía relacionada, e incorpora esta información a sus controles de riesgo crediticio. La política de la Compañía es tratar solamente con contrapartes solventes y que tengan el compromiso de cumplimiento de sus obligaciones.

La Compañía mantiene saldos pendientes de cuentas por cobrar, con su relacionada Andes Petroleum Ecuador Ltd. (Sucursal Ecuador), que todavía no cumplen con su fecha de vencimiento, puesto que se encuentran vigentes y dentro del plazo de 90 días.

La Compañía aplica el modelo simplificado de la NIIF 9 para el reconocimiento de las pérdidas crediticias esperadas durante el período de vida de las cuentas por cobrar comerciales (aquellas provenientes de la NIIF 15), puesto que estas partidas no tienen un componente de financiamiento significativo.

La pérdida crediticia esperada para las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2018 y el 1 de enero de 2018 se determinó que tiene un riesgo de crédito bajo debido a que no posee estadísticas de pérdidas en años anteriores y son fundamentalmente con compañías relacionadas, y la mayor antigüedad de la cartera no supera los 30 días, debido a esto no se ha constituido provisión.

### **d) Análisis del riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez consiste en que la Compañía pueda no ser capaz de cumplir con sus obligaciones. La Compañía gestiona sus necesidades de liquidez al monitorear los pagos con relacionadas por servicios, así como pronosticar entradas y salidas de efectivo en el negocio día a día. Las necesidades de liquidez se monitorean en distintos rangos de tiempo, en una base de proyección anual la cual es ajustada mensualmente. Los requerimientos de efectivo neto se comparan con el efectivo disponible para poder determinar el alcance máximo o cualquier déficit, lo cual muestra que la administración espera tener recursos suficientes durante todo el periodo analizado.

Para el financiamiento de las necesidades de liquidez no se ha requerido en los últimos años de líneas de crédito con Instituciones Financieras pues se genera del propio flujo del capital de trabajo.

La Compañía considera los flujos de efectivo esperados de los activos financieros al evaluar y administrar el riesgo de liquidez, en particular sus recursos de efectivo y sus cuentas por cobrar. Los recursos de la Compañía mantenidos en efectivo o en depósitos en bancos, así como las cuentas por cobrar (ver nota 12) exceden significativamente los requerimientos de flujo de efectivo actuales. Los flujos de

## Innocastle S. A.

efectivo de clientes y otras cuentas por cobrar, en su mayoría vencen en los primeros 90 días. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los pasivos financieros no derivados de la Compañía tienen vencimientos tal y como se resume a continuación:

| 2018  |                  |                          |        |
|---|------------------|--------------------------|--------|
| <u>Detalle</u>  | Hasta tres meses | Desde tres a nueve meses | Total  |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (nota 15) | 24,787           | 8,820                    | 33,607 |

| 2017  |                  |                          |        |
|---|------------------|--------------------------|--------|
| <u>Detalle</u>  | Hasta tres meses | Desde tres a nueve meses | Total  |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (nota 15) | -                | 28,673                   | 28,673 |

### 7. Mediciones a valor razonable

#### Instrumentos financieros por categoría

Un detalle por tipo y antigüedad de los activos y pasivos financieros de la Compañía son todos a corto plazo por lo que los valores razonables de los activos y pasivos financieros reconocidos en los estados financieros son los mismos que los registrados contablemente, como siguen:

| 2018  |                     |                  |
|---|---------------------|------------------|
| <u>Detalle</u>  | Al costo amortizado | Total            |
| <b>Activo según estado de situación financiera:</b>                               |                     |                  |
| Efectivo en bancos(nota 11)   | 1,685,664           | 1,685,664        |
| Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar, neto (notas 12 y 15) | 72,288              | 72,288           |
| <b>Total</b>  | <b>1,757,952</b>    | <b>1,757,952</b> |
| <b>Pasivo según estado de situación financiera:</b>                               |                     |                  |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (nota 15)                 | 33,607              | 33,607           |

# Inmocastle S. A.

2017

| Detalle   | Al costo amortizado | Total            |
|---|---------------------|------------------|
| <b>Activo según estado de situación financiera:</b>                               |                     |                  |
| Efectivo en bancos (nota 11)  | 1,189,372           | 1,189,372        |
| Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar, neto (notas 12 y 15) | 72,288              | 72,288           |
| <b>Total</b>  | <b>1,261,660</b>    | <b>1,261,660</b> |
| <b>Pasivo según estado de situación financiera:</b>                               |                     |                  |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (nota 15)                 | 28,673              | 28,673           |

## Medición a valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha que se genera el estado de situación financiera para su revelación en notas.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 – Partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- Nivel 3 – Partidas no observables para el activo o pasivo.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

En los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se han realizado transferencias entre el Nivel 1 y el Nivel 2.

# Inmocastle S. A.

## Valor razonable de activos no financieros

La Compañía no posee activos no financieros medidos al valor razonable, ya que los mismos se miden al costo.

## 8. Políticas y procedimientos de administración de capital

Los objetivos sobre la administración de capital de la Compañía son:

- garantizar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha
- proporcionar un retorno adecuado a los accionistas

Esto lo realiza a través de fijar precios a sus productos de manera conmensurada con el nivel de riesgo.

El objetivo de la Compañía en la administración de capital es mantener una proporción financiera de capital a financiamiento adecuada para sus operaciones.

La Compañía determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente que no requiere apalancamiento, ya que al 31 de diciembre de 2018 y 2017 mantenía un índice de endeudamiento del 16% y 15%, respectivamente.

## 9. Ingresos por actividades ordinarias

El detalle de los ingresos por actividades ordinarias por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017 estaba conformado como sigue:

| <u>Detalle</u>             | <u>2018</u>    | <u>2017</u>    |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Arrendamiento de oficinas  | 805,336        | 805,336        |
| Arrendamiento de vehículos | 88,320         | 88,320         |
| <b>Total (1)</b>           | <b>893,656</b> | <b>893,656</b> |

- (1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía mantiene vigente desde periodos anteriores un contrato para el arrendamiento de oficinas y vehículos con su compañía relacionada Andes Petroleum Ecuador Ltd. Sucursal Ecuador (las oficinas se encuentran registradas como propiedades de inversión véase nota 13), para lo cual se ha estipulado un canon de arrendamiento de: a) US\$67,111, mensuales por concepto de arrendamiento de propiedades; y, b) US\$7.360 mensuales por el arrendamiento de vehículos. El contrato fue firmado en febrero de 2016 y vence en enero de 2019, e incluye una cláusula de renovación automática por periodos iguales en caso de no existencia de notificación entre las partes.

## 10. Gastos administrativos por su naturaleza

El detalle de los gastos administrativos por su naturaleza de los periodos terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017 fue como sigue:

## Inmocastle S. A.

| <u>Detalle</u>   | <u>2018</u>    | <u>2017</u>    |
|--|----------------|----------------|
| Depreciación (notas 13 y 14)                           | 239,185        | 239,186        |
| Participación trabajadores en las utilidades (nota 16) | 99,350         | 104,627        |
| Impuestos municipales                                  | 83,383         | 43,794         |
| Alocación de gastos con partes relacionadas            | 32,869         | 36,551         |
| Mantenimiento y reparación                             | 3,586          | 4,852          |
| Seguros  | 9,975          | 10,138         |
| Contribución Superintendencia de compañías             | 5,612          | 5,405          |
| Otros  | 13,000         | 12,496         |
| <b>Total</b>   | <b>486,960</b> | <b>457,049</b> |

### 11. Efectivo en bancos

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el efectivo en bancos se mantenía en Citibank N. V. (Sucursal Ecuador), durante estos periodos el efectivo en bancos no posee restricciones para su uso.

### 12. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto

La composición de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - neto, al 31 de diciembre del 2018 y 2017, fue como sigue:

| <u>Detalle</u>  | <u>2018</u>   | <u>2017</u>   |
|---|---------------|---------------|
| Cuentas por cobrar comerciales con compañías relacionadas (nota 15) | 71,195        | 71,195        |
| Otras cuentas por cobrar  | 1,093         | 1,093         |
| <b>Total</b>  | <b>72,288</b> | <b>72,288</b> |

### 13. Propiedades de inversión, neto

El movimiento de las propiedades de inversión, al 31 de diciembre del 2018 y 2017, fue como sigue:

| <u>Detalle</u>            | <u>2018</u>                     |                               |                                |
|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
|                           | <u>Saldos al inicio del año</u> | <u>Depreciación (nota 10)</u> | <u>Saldos al final del año</u> |
| <b>No depreciables:</b>   |                                 |                               |                                |
| Terreno                   | 1,016,126                       |                               | 1,016,126                      |
| <b>Depreciables:</b>      |                                 |                               |                                |
| Edificios e instalaciones | 6,120,555                       |                               | 6,120,555                      |
| <b>Total costo</b>        | <b>7,136,681</b>                |                               | <b>7,136,681</b>               |
| Depreciación acumulada    | (1,586,811)                     | (226,687)                     | (1,813,498)                    |
| <b>Total</b>              | <b>5,549,870</b>                | <b>(226,687)</b>              | <b>5,323,183</b>               |

# Inmocastle S. A.

| Detalle                   | 2017                     |                        |                         |
|---------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|
|                           | Saldos al inicio del año | Depreciación (nota 10) | Saldos al final del año |
| <b>No depreciables:</b>   |                          |                        |                         |
| Terreno                   | 1,016,126                |                        | 1,016,126               |
| <b>Depreciables:</b>      |                          |                        |                         |
| Edificios e instalaciones | 6,120,555                |                        | 6,120,555               |
| <b>Total costo</b>        | <b>7,136,681</b>         |                        | <b>7,136,681</b>        |
| Depreciación acumulada    | (1,360,124)              | (226,687)              | (1,586,811)             |
| <b>Total</b>              | <b>5,776,557</b>         | <b>(226,687)</b>       | <b>5,549,870</b>        |

La depreciación de las propiedades de inversión se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil. Esta vida útil se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos (véase nota 5-g).

El cargo a resultados por concepto de depreciación de propiedades de inversión se registra dentro del gasto administrativo.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el siguiente era el detalle de los valores razonables de las propiedades de inversión de acuerdo con avalúos practicados por peritos independientes:

| Activo                    | 2018             |                        | 2017             |                    |
|---------------------------|------------------|------------------------|------------------|--------------------|
|                           | Valor en Libros  | Valor en Razonable (a) | Valor en Libros  | Valor en Razonable |
| Terrenos                  | 1,016,125        | 1,737,492              | 1,016,125        | 1,737,492          |
| Edificios e instalaciones | 4,307,057        | 8,772,120              | 4,533,745        | 8,772,120          |
| <b>Totales</b>            | <b>5,323,182</b> | <b>10,509,612</b>      | <b>5,549,870</b> | <b>10,509,612</b>  |

- (a) La Administración de la Compañía realizó un avalúo con fecha abril 2018, por lo que, ha considerado que no existe cambio significativo en el valor de mercado inmobiliario al 31 de diciembre de 2018.

# Inmocastle S. A.

## 14. Equipo, neto

El movimiento del equipo, neto, al 31 de diciembre del 2018 y 2017, fue como sigue:

| 2018                   |                          |                        |                         |
|------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|
| Detalle                | Saldos al inicio del año | Depreciación (nota 10) | Saldos al final del año |
| Muebles y enseres      | 27,000                   |                        | 27,000                  |
| Vehículos              | 310,515                  |                        | 310,515                 |
| <b>Total costo</b>     | <b>337,515</b>           |                        | <b>337,515</b>          |
| Depreciación acumulada | (309,221)                | (12,498)               | (321,719)               |
| <b>Total</b>           | <b>28,294</b>            | <b>(12,498)</b>        | <b>15,796</b>           |

| 2017                   |                          |                        |                         |
|------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|
| Detalle                | Saldos al inicio del año | Depreciación (nota 10) | Saldos al final del año |
| Muebles y enseres      | 27,000                   |                        | 27,000                  |
| Vehículos              | 310,515                  |                        | 310,515                 |
| <b>Total costo</b>     | <b>337,515</b>           |                        | <b>337,515</b>          |
| Depreciación acumulada | (296,722)                | (12,499)               | (309,221)               |
| <b>Total</b>           | <b>40,793</b>            | <b>(12,499)</b>        | <b>28,294</b>           |

La depreciación del equipo, neto se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil. Esta vida útil se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos (véase nota 5-h).

El cargo a resultados por concepto de depreciación del equipo, neto se registra dentro del costo de ventas, el gasto administrativo y los gastos de venta según corresponda.

## 15. Saldos y transacciones con entidades relacionadas

La Compañía realiza transacciones con partes relacionadas, sin embargo, las mismas se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros. Un resumen de saldos y transacciones con relacionadas al 31 de diciembre del 2018 y 2017 fueron como sigue:

| <u>Detalle</u>  | <u>2018</u>   | <u>2017</u>   |
|---|---------------|---------------|
| <b><u>Activo</u></b>  |               |               |
| <u>Cuentas por cobrar clientes comerciales (1) - (nota 12):</u> |               |               |
| Andes Petroleum Ecuador Ltd. Sucursal Ecuador                   | 71,195        | 71,195        |
| <b>Total activo</b>   | <b>71,195</b> | <b>71,195</b> |

# Innocastle S. A.

## Pasivo

### Proveedores y otras cuentas por pagar:

|   |        |   |
|---|--------|---|
| Andes Petroleum Ecuador Ltd. Sucursal Ecuador | 10,258 | - |
|---|--------|---|

|                     |               |          |
|---------------------|---------------|----------|
| <b>Total pasivo</b> | <b>10,258</b> | <b>-</b> |
|---------------------|---------------|----------|

- (1) Corresponde al saldo pendiente de pago por servicios prestados a las Compañías relacionadas por arrendamiento de inmuebles y vehículos del último mes del año. El ingreso por arrendamientos registrados durante el año 2018 y 2017 por este concepto fue como sigue:

| <u>Detalle</u>                                | <u>2018</u>    | <u>2017</u>    |
|---|----------------|----------------|
| <b>Servicios prestados:</b>                   |                |                |
| Andes Petroleum Ecuador Ltd. Sucursal Ecuador | 893,656        | 893,656        |
| <b>Total</b>                                  | <b>893,656</b> | <b>893,656</b> |

## 16. Participación a trabajadores en las utilidades

Si bien la Compañía no posee directamente trabajadores en función de lo establecido en el Código del Trabajo, determina el 15% de la participación de trabajadores en las utilidades para todas las compañías de Grupo Andes en Ecuador considerando que las empresas comparten procesos de servicio.

Un movimiento de la participación de trabajadores en las utilidades por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se detalla a continuación:

| <u>Detalle</u>                                      | <u>2018</u>   | <u>2017</u>    |
|---|---------------|----------------|
| Saldo al inicio del año                             | 104,627       | 106,026        |
| Pago participación utilidades a trabajadores        | (29,925)      | (21,205)       |
| Pago participación utilidades al estado ecuatoriano | (83,702)      | (84,821)       |
| Gasto participación a trabajadores (nota 17-a)      | 99,350        | 104,627        |
| <b>Saldo al final del año</b>                       | <b>99,350</b> | <b>104,627</b> |

## 17. Impuesto a la Renta

### a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 28% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2018 (25% en el año 2017). Un detalle de la conciliación tributaria fue como sigue:

## Inmocastle S. A.

| <u>Detalle</u>   | <u>2018</u>    | <u>2017</u>    |
|--|----------------|----------------|
| Utilidad antes de participación trabajadores                                       | 504,851        | 539,953        |
| 15% Participación trabajadores (nota 16)   | (99,350)       | (104,627)      |
| <b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>                                       | <b>405,501</b> | <b>435,326</b> |
| <b>Más: Gastos no deducibles</b>   | <b>157,481</b> | <b>157,560</b> |
| <b>Base imponible</b>  | <b>562,982</b> | <b>592,886</b> |
| Impuesto a la renta causado 28% (25% en el 2017)                                   | 157,635        | 148,221        |
| Anticipo calculado   | -              | 42,132         |
| <b>Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado</b> | <b>157,635</b> | <b>148,221</b> |
| Menos crédito tributario por:  |                |                |
| Retenciones de impuesto a la renta   | (71,493)       | (71,493)       |
| <b>Total impuesto a la renta por pagar</b>   | <b>86,142</b>  | <b>76,728</b>  |

Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en el Ecuador están obligados a informar periódicamente al Servicio de Rentas Internas sobre la totalidad de su composición societaria, a fin de poder aplicar la tarifa corporativa de impuesto a la renta del 25%, caso contrario deberá aplicar la tasa del 28% (22% si informaba la composición societaria y 25% en caso contrario, en el año 2017). A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía debido a que los accionistas son residentes en paraísos fiscales ha cancelado su impuesto a la renta del año 2018 con una tarifa del 28% (25% en el año 2017).

Las normas tributarias exigen el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. Además, se establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, éste último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con las normas que rige la devolución del anticipo.

El gasto por impuesto a la renta del año 2018 y 2017 se encontraba compuesto como sigue:

| <u>Detalle</u>                                | <u>2018</u>    | <u>2017</u>    |
|---|----------------|----------------|
| Gasto impuesto a la renta corriente (causado) | 157,635        | 148,221        |
| (Ingreso) por impuesto la renta diferido      | 48,122         | (42,552)       |
| <b>Gasto neto del año</b>                     | <b>205,757</b> | <b>105,669</b> |

El gasto por impuesto a la renta en el estado de resultados integrales difiere del impuesto teórico que se habría obtenido empleando la tasa impositiva vigente al cierre de cada ejercicio sobre el resultado antes de impuesto a la renta, por las razones que se detallan a continuación:

## Innocastle S. A.

|                                 | 2018           |            | 2017           |            |
|---------------------------------|----------------|------------|----------------|------------|
|                                 | <u>Valor</u>   | <u>%</u>   | <u>Valor</u>   | <u>%</u>   |
| Tasa impositiva nominal         | 113,541        | 28%        | 108,831        | 25%        |
| Más: Gastos no deducibles       | 44,095         | 11%        | 39,390         | 6%         |
| <b>Tasa impositiva efectiva</b> | <b>157,635</b> | <b>39%</b> | <b>148,221</b> | <b>31%</b> |

### b) Pasivos por impuestos corriente

Un detalle de pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, fue como sigue:

| <u>Detalle</u>                                  | <u>2018</u>   | <u>2017</u>   |
|---|---------------|---------------|
| Impuesto a la renta corriente (1) (nota 17)     | 86,142        | 76,728        |
| Impuesto al Valor Agregado por pagar – IVA      | 2,330         | 2,487         |
| Retenciones en la fuente de impuesto a la renta | 61            | 29            |
| <b>Total</b>                                    | <b>88,533</b> | <b>79,244</b> |

(1) Los movimientos de la provisión del pasivo por impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2018 y 2017, fueron como sigue:

| <u>Detalle</u>                                  | <u>2018</u>   | <u>2017</u>   |
|---|---------------|---------------|
| Saldo al inicio del año                         | 76,728        | 79,078        |
| Pago del impuesto a la renta                    | (76,728)      | (79,078)      |
| Gasto impuesto a la renta corriente (nota 17-a) | 157,635       | 148,221       |
| Compensación con retenciones en la fuente       | (71,493)      | (71,493)      |
| <b>Saldo al final del año</b>                   | <b>86,142</b> | <b>76,728</b> |

### c) Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se reconocen por el método del balance general, originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, al 31 de diciembre del 2018 la Compañía ha identificado partidas que generen dicho impuesto considerando el cambio de legislación tributaria vigente a partir del 1 de enero de 2018 en la cual se aceptan varios conceptos compensables e imputables a futuro, un detalle es como sigue:

# Inmocastle S. A.

2018

| Concepto  | Saldo inicial    | Generación      | Uso           | Saldo al final del año |
|---|------------------|-----------------|---------------|------------------------|
| <i>Pasivos por impuestos diferidos en relación a:</i> |                  |                 |               |                        |
| Revaluación de propiedades de inversión               | (696,091)        | (87,489)        | 39.367        | (744,213)              |
| <b>Efecto neto por impuestos diferidos</b>            | <b>(696,091)</b> | <b>(87.489)</b> | <b>39.367</b> | <b>(744,213)</b>       |

2017

| Concepto  | Saldo inicial    | Generación   | Uso           | Saldo al final del año |
|---|------------------|--------------|---------------|------------------------|
| <i>Pasivos por impuestos diferidos en relación a:</i> |                  |              |               |                        |
| Revaluación de propiedades de inversión               | (738,643)        | 4,559        | 37,993        | (696,091)              |
| <b>Efecto neto por impuestos diferidos</b>            | <b>(738,643)</b> | <b>4,559</b> | <b>37,993</b> | <b>(696,091)</b>       |

- (1) De acuerdo con lo establecido por la SIC 25 "Impuesto a las ganancias – cambios en la situación fiscal de la Entidad o de sus accionistas: Aquellas consecuencias fiscales que estén asociadas a cambios en el importe reconocido del patrimonio, ya sea en el mismo o en diferente periodo (no incluidas en el resultado), deberán cargarse o acreditarse directamente a patrimonio. La Compañía bajo este concepto registró el valor de US\$ 809,800 a resultados acumulados por aplicación de NIIF por 1era vez y el valor de (US\$ 33,165) al resultado acumulado.

El efecto neto por impuesto diferido registrado en los resultados del ejercicio como ingreso por impuesto a la renta es de US\$ 48,122 (US\$ 42,552 en el 2017).

#### d) Distribución de dividendos

De acuerdo con la reforma tributaria a la Ley de Régimen Tributario Interno se encuentran exentos únicamente los dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador.

La Administración opina que, como consecuencia de la aplicación de esta norma, no surgirán contingencias de importancia para la Compañía al 31 de diciembre de 2018. En todo caso, cualquier acotación al respecto por las autoridades tributarias se reconocería en el ejercicio que ocurra.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no se han distribuido dividendos.

# Innocastle S. A.

## e) Reforma tributaria

Mediante Registro Oficial No. 309 de 21 de Agosto de 2018, se emitió la "Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal" mediante la cual se generaron entre otras las siguientes reformas tributarias vigentes a partir del año 2019 y que por su naturaleza podrían aplicar a la Compañía:

- Exoneración del impuesto a la renta y su anticipo en nuevas inversiones productivas en sectores priorizados (en sociedades nuevas o existentes), cuando dichas inversiones generen incremento de empleo neto: a) por 8 años cuando las inversiones se realicen dentro las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil; b) por 12 años cuando las inversiones se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil; y, c) por 15 años cuando las inversiones se realicen en cantones de frontera.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas para las nuevas inversiones que suscriban contratos de inversión, en los pagos realizados al exterior por: a) importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto; y, b) los dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador luego del pago del impuesto a la renta, cuando los beneficiarios efectivos sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior, siempre y cuando los recursos de la inversión provengan del extranjero y el inversionista demuestre el ingreso de las divisas al país.
- Las sociedades que reinviertan en el país por lo menos el 50% de las utilidades en nuevos activos productivos, se exonerarán del pago del impuesto a la salida de divisas por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, para lo cual el aumento de capital deberá perfeccionarse hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior al que se generaron las utilidades.
- En la distribución de dividendos, el porcentaje de retención en la fuente que se aplique al ingreso gravado será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad a la correspondiente base imponible.

## f) Revisión fiscal

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 sus obligaciones tributarias. A la fecha, el Servicio de Rentas Internas tiene el derecho de revisar el impuesto a la renta del año 2016 al 2018.

# Innocastle S. A.

## 18. Patrimonio de los Accionistas

### Capital social

El capital de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 estaba constituido por un millón trescientas veinte y cinco mil doscientas ochenta y siete acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US\$1) cada una. Su composición accionaria por los años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, fue la siguiente:

| <b>Accionistas</b>              | <b>Nacionalidad</b>       | <b>Capital</b> | <b>%</b>        |
|---------------------------------|---------------------------|----------------|-----------------|
| Andes Petroleum Company Limited | Islas Vírgenes Británicas | 799            | 99,875%         |
| Petrooriental OCP Holdings Ltd. | Bermudas                  | 1              | 0,125%          |
| <b>Total</b>                    |                           | <b>800</b>     | <b>100,000%</b> |

## 19. Juicios y contingencias

Al 31 de diciembre del 2018 la Compañía no mantiene juicios y contingencias que pudieran afectar la razonabilidad de los estados financieros.

## 20. Eventos Subsecuentes

Entre la fecha de reporte 31 de diciembre de 2018 y la fecha de autorización de los presentes estados financieros no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros.

## 21. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros de **Innocastle S. A.**, por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 fueron autorizados para su publicación por el Consejo de Administración el \_\_\_ de abril del 2019, y serán aprobados de manera definitiva en Junta de Accionistas de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.