

INMOBILIARIA ABASSIL S. A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 1 - OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

La Compañía fue constituida en Guayaquil - Ecuador en Octubre 25 de 1977 y tiene plazo social hasta 25 de Octubre de 2027, y su actividad principal es dedicarse a la construcción de edificios en zonas urbanas y rurales, compraventa de bienes raíces, su administración y la celebración de todos los actos y contratos civiles permitidos por las leyes, relacionados con su objetivo.

Como resultado de la recesión económica producida en los últimos años, debido principalmente al deterioro de la capacidad productiva de los sectores económicos del país, el Gobierno Ecuatoriano aprobó un proceso de dolarización de la economía fijando como moneda de curso legal en el país el dólar de los Estados Unidos de América. Consecuentemente, a partir del 1 de abril del 2000, la Contabilidad registra las transacciones en U.S. Dólares.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Los estados financieros individuales se han elaborado de acuerdo a los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 constituyeron los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

Los estados financieros de la Compañía emitidos hasta el 31 de diciembre del 2011 se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los cuales fueron convertidos a NIIF para las PYMES (año de transición) para ser presentados en forma comparativa con los estados financieros al 31 de diciembre del 2012.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros.

INMOBILIARIA ABASSIL S. A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.2 Hipótesis del negocio en marcha

Los estados financieros se han preparado bajo la hipótesis que la entidad continuará operando.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de hasta tres meses, menos sobregiros bancarios.

2.5 Activos y pasivos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en 3 categorías: "activos y pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "activos y pasivos financieros a su costo amortizado" y "activos y pasivos financieros a su costo menos deterior de valor". Al 31 de diciembre del 2012 y del 2011, y al 1 de enero del 2011, la Compañía sólo poseía activos y pasivos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar y pagar". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros, la Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Las compras y ventas normales de activos y pasivos financieros se reconocen a la fecha de compra o liquidación, es decir, la fecha en la que el activo es adquirido o entregado por la Compañía.

2.6 Cuentas y documentos por cobrar Clientes

Las cuentas por cobrar son importes debidos por clientes por ventas de bienes y servicios realizados en el curso normal del negocio, por lo tanto son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Aquellas partidas con vencimiento menor a 12 meses se clasifican como activos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

Los deudores comerciales, se deben contabilizar inicialmente a su valor razonable, reconociendo un resultado financiero por el período que media entre su reconocimiento y la valoración posterior, es decir a su costo amortizado. En el caso específico de los deudores comerciales, se optó por utilizar el valor nominal, teniendo en cuenta los cortos plazos de cobranza (menores a 90 días) que maneja la compañía.

INMOBILIARIA ABASSIL S. A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Adicionalmente se realizan estimaciones sobre aquellas cuentas de cobro dudoso sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes al final de cada período. Las pérdidas por deterioro relativas a créditos dudosos se registran en el Estado de resultados integrales en el período que se producen.

2.7 Deterioro de activos

Deterioro de activos no financieros

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, la Compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

Deterioro de activos financieros

Activos valuados a costo amortizado

La Compañía evalúa al final de cada periodo si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida") y que el evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimado confiablemente.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

INMOBILIARIA ABASSIL S. A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.8 Propiedades de Inversión

Comprenden oficinas de propiedad de la Sociedad, se mantienen para la obtención de beneficios a través de arrendamientos. Estas propiedades se reconocen inicialmente a su costo, ya sea de adquisición o construcción. El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprende su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción. A su vez, forma parte también del costo de adquisición, los costos por desmantelamiento, retiro y/o rehabilitación del espacio físico donde se asienta el elemento de Propiedad de Inversión. Para su valoración posterior a la inicial se utiliza el modelo del costo, siendo su presentación neta de depreciaciones acumuladas (para aquellos elementos susceptibles de depreciar) y de pérdidas acumuladas por deterioro de valor. La cuota de depreciación anual se determina en función del método lineal basado en las vidas útiles técnicas estimadas de los elementos susceptibles de ser depreciados. La Sociedad ha definido no incorporar valores residuales para los elementos de Propiedades de Inversión. Lo anterior, debido, principalmente, a que no existe historia en recuperación de valores al finalizar las respectivas vidas útiles. No obstante ello, en cada cierre de ejercicio La Sociedad revisa las estimaciones incorporadas en la valorización de los elementos de Propiedades de Inversión.

2.9 Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios reconocidos al valor nominal de las facturas relacionadas, que se aproxima a su costo amortizado. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes tienen vencimientos menores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

2.10 Costes por intereses

Los costes por intereses generales y específicos se reconocen directamente en resultados integrales en el ejercicio en que se incurre en ellos.

2.11 Impuesto a las ganancias

El impuesto a las ganancias está conformado por las obligaciones legales por impuesto a la renta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos. El impuesto a las ganancias es reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando éste se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

(a) Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizando tasas impositivas promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

INMOBILIARIA ABASSIL S. A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es aquel que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes bases tributarias. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

2.12 Beneficios a empleados

Debido a su estructura administrativa la Entidad Informante no está avocada a este tipo de gastos.

2.13 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

No existen a la fecha de cierre de los estados financieros incertidumbres que deban reconocerse como provisiones.

2.14 Reservas por valuación

De acuerdo a la resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007, se establece el destino que se dará a los saldos acreedores de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados por adopción primera vez de las NIIF para las PYMES, entre otras.

2.15 Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos y devoluciones. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro, cuando

INMOBILIARIA ABASSIL S. A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

se ha transferido todos los riesgos y beneficios de los productos de la compañía y cuando se alcancen determinadas condiciones para cada una de las actividades de la Compañía que se describen a continuación:

2.16 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran bajo el criterio del devengado, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la Sección 2 de las NIIF para las PYMES "Conceptos y Principios Generales".

NOTA 3 - ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Debido a su estructura financiera la Entidad Informante no tiene que enfrentar riesgo financiero.

(a) Riesgos de mercado

La Compañía no mantiene riesgos de mercado.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si bien debe controlarse nunca desaparece, esto dado por el no pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo de acuerdo al modelo de negocio de la empresa para reducirlo contamos con diferentes controles, los cuales mencionamos a continuación:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, carácter, etc.) y cobranzas (comités de cartera y técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente canal.
- Análisis mensual de indicadores de cartera que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.
- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

(c) Riesgo de liquidez

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la empresa se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos.

INMOBILIARIA ABASSIL S. A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.
- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

3.2 Administración del riesgo de capital

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

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

3.3 Estimación de valor razonable

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse alguna de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el valor presente de los flujos futuros (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2012 y del 2011 y al 1 de enero del 2011, la Compañía no poseía elementos a ser medidos a valor razonable.

NOTA 4 - ESTIMACIONES Y APLICACION DE CRITERIO PERSONAL

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso de forma prospectiva. Las principales estimaciones y sus supuestos se presentan a continuación:

(a) Impuestos

INMOBILIARIA ABASSIL S. A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- **Normas e Interpretaciones Emitidas pero No Adoptadas Aún** – A continuación se indican las normas e interpretaciones que ya han sido emitidas pero aún no han sido adoptadas por la naturaleza de las operaciones de la Compañía:

Norma	Efecto
Modificación NIIF 5	<i>Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Descontinuadas</i>
Modificación NIC 7	<i>Estado de Flujos de Efectivo</i>
Modificación NIC 17	<i>Arrendamientos</i>
Modificación NIIF 2	<i>Revelación de Partes Relacionadas</i>
Modificación NIC 24	<i>Prepagos a un Requerimiento de Fondeo Mínimo</i>
Modificación CINIIF 14	<i>Extinción de Instrumentos de Pasivo y Patrimonio</i>
Modificación CINIIF 19	<i>Instrumentos Financieros</i>
Modificación NIC 32	<i>Clasificación de Derechos de Emisión</i>
Modificación NIC 39	<i>Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición</i>
NIC 40	<i>Propiedades de Inversión</i>

NOTA 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	31 de diciembre del 2017	31 de diciembre del 2016
Banco Pichincha	40,113	321
	<u>40,113</u>	<u>321</u>

Corresponde principalmente a valores depositados en entidades bancarias locales.

NOTA 6 - OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Composición:

	31 de diciembre del 2017	31 de diciembre del 2016
Crédito Tributario IVA	-	56
	<u>-</u>	<u>56</u>

INMOBILIARIA ABASSIL S. A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 7 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Composición:

	31 de diciembre <u>2017</u>	31 de diciembre <u>2016</u>	Tasa anual de <u>depreciación</u> %
Terrenos		(No auditados)	
Costo	4,046	4,046	
Edificios		-	3.33% y 1.67%
Costo y reavalúo	885,696	1,022,192	
Subtotal Propiedad, Planta y Equipo	889,742	1,026,238	
Menos - depreciación acumulada	91,448	53,989	
Total Propiedades de Inversión	<u>798,294</u>	<u>972,249</u>	
Total	-	-	

Movimiento:

	<u>2017</u>
Saldos al 1 de enero	972,249
Adiciones, netas	-
Retiros / Ventas	(127,673)
Depreciación del año	(46,282)
Saldos al 31 de diciembre	<u>798,294</u>

Los avalúos realizados por peritos independientes al 31 de diciembre de 2017 reflejan el valor razonable de las propiedades de inversión. Las diferencias en el valor razonable determinado se registraron en la cuenta patrimonial Resultados por Implementación NIIF.

NOTA 8 - CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	31 de diciembre <u>2017</u>	31 de diciembre <u>2016</u> (No auditado)
Proveedores	4,548	23,407
Electro Ecuatoriana	193	-
Casa Nueva	19,572	-
	<u>24,313</u>	<u>23,407</u>

Corresponde a facturas pendientes de pago por compra de productos y servicios relacionadas con las actividades de la empresa.

INMOBILIARIA ABASSIL S. A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 9 - OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	31 de diciembre <u>2017</u>	31 de diciembre <u>2016</u> (No auditados)
Impuesto a la Renta Compañía	-	1,786
Beneficios Sociales por Pagar	324	
Retenciones por Pagar	443	361
	<u>767</u>	<u>2,147</u>

NOTA 10 - PASIVO A LARGO PLAZO

	31 de diciembre <u>2017</u>	31 de diciembre <u>2016</u> (No auditados)
Adel Bassil	727,004	791,528
Banco del Pacifico - intereses		-
Porción corriente		-
	<u>727,004</u>	<u>791,528</u>

Pasivo a largo plazo no tiene fecha de vencimiento y no genera costo financiero.

NOTA 11 - CAPITAL SOCIAL

El capital social autorizado consiste en 20.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles con su valor nominal de \$0.04 cada una respectivamente.

NOTA 12 - RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance al 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 13 - EVENTO SUBSECUENTES

A la fecha de emisión de este informe (Abril 26, 2018), no tiene eventos importantes que reportar.

INMOBILIARIA ABASSIL S. A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 14 - PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES

Inmobiliaria Abassil S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia y no tiene personal tercerizado al 31 de diciembre del 2017.

NOTA 15 - PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la entidad, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con el que trabaja la entidad son de propiedad exclusiva de la compañía.

NOTA 16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación.

(17 INMOBILIARIA_ABASSIL_S_A.doc)