

ARLIDUN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2016

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

ARLIDUN S.A. fue inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad de Guayaquil, el 9 de abril del 2002, su actividad económica principal está orientada a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2016, el 43% de los ingresos por alquiler son realizados a una relacionada.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS. G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XI.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico *esta generalmente basado en el valor razonable* de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, *independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración*. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está *categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad*. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.

- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales *no tienen intereses*. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y *no tienen intereses*. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones que se registran de acuerdo al método de participación patrimonial, cuando el porcentaje de inversión sobre el capital de la asociada es del 20% hasta el 50%, las demás se encuentran registradas al costo.

d) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 25%.

e) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen como ingresos en el estado de resultados cuando el servicio por alquiler ha sido prestado.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

a) Riesgo país

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, *eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.*

b) Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como: tasas de interés y precios de productos produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos o la valoración de pasivos.

Las políticas en la Administración de estos riesgos son establecidas por la Compañía, esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

c) Riesgo de tasa de interés

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdidas resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una compañía no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectaciones a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes de efectivo es invertido en instrumentos de corto plazo.

d) Riesgo de liquidez

Se genera cuando la compañía no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja.

La liquidez de la Compañía se analiza diariamente con la revisión de los saldos disponibles en las cuentas bancarias, así como la maduración del portafolio de inversiones.

e) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar.

La Compañía mantiene provisiones en caso de posibles pérdidas basadas en la evaluación por parte de la Gerencia de la situación financiera de los clientes, la historia de pago del mismo y la antigüedad de saldos.

f) Riesgo de los activos

La propiedad, planta y equipos de la Compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo y sus resultados operacionales.

5. CUENTAS Y DOCUMENTOS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de las cuentas y documentos por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

| | |
|--------------------------|---------------|
| Clientes | 1,217 |
| Intereses por cobrar (1) | 10,000 |
| Anticipos a proveedores | 126 |
| | <u>11,343</u> |

(1) Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a provisión de intereses por el préstamo otorgado a Kuralt S.A., ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2016, los saldos de las cuentas por cobrar con partes relacionadas en el corto y largo plazo están compuestos de la siguiente manera:

| | <u>Corto</u> <u>plazo</u> | <u>Largo</u> <u>plazo</u> |
|-------------------|------------------------------|------------------------------|
| Fenec S.A. (1) | 35,000 | 0 |
| Scarfyng S.A. (2) | 0 | 505,591 |
| Kuralt S.A. (3) | 100,000 | 0 |
| Juan Trujillo | 5,000 | 0 |
| | <u>140,000</u> | <u>505,591</u> |

(1) *Corresponde a préstamo entregado a Fenec S.A. con vencimiento en septiembre del 2017. Este préstamo no genera intereses.*

(2) *Corresponde a préstamo entregado a Scarfyng S.A. con vencimiento en mayo del 2018. Este préstamo no genera intereses.*

(3) *Corresponde a préstamo entregado a Kuralt S.A. para la construcción de un edificio, a una tasa de interés del 10% anual con vencimiento en julio del 2017, ver Nota 5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.*

Al 31 de diciembre del 2016, los saldos de las cuentas por pagar con partes relacionadas en el corto y largo plazo están compuestos de la siguiente manera:

| | <u>Corto plazo</u> | <u>Largo plazo</u> |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| Luis Valero Brando (1) | 0 | 956,690 |
| Andrés Silva Lodoño | 5,300 | 0 |
| | <u>5,300</u> | <u>956,690</u> |

(1) Corresponde a préstamo otorgado por Luis Valero Brando, sin intereses ni fecha de vencimiento.

Durante el año 2016, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

| | |
|-----------------------|---------|
| Servicios de alquiler | 27,237 |
| Préstamos otorgados | 142,000 |
| Intereses ganados | 10,000 |

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo al principio de plena competencia.

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016, los activos por impuestos corrientes corresponden a crédito tributario IVA por US\$58,613.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2016, el movimiento de propiedades de inversión está compuesto de la siguiente manera:

| | <u>Saldo inicial</u> | <u>Adiciones</u> | <u>Saldo final</u> | <u>% de depreciación</u> |
|--------------------------------|--------------------------|------------------|------------------------|------------------------------|
| <u>Costos no depreciables</u> | | | | |
| Terreno | 208,000 | 0 | 208,000 | |
| Total costos no depreciables | 208,000 | 0 | 208,000 | |
| <u>Costos depreciables</u> | | | | |
| Urbanización San Isidro | 265,823 | 0 | 265,823 | 5% |
| Urbanización Fuentes del Río | 39,372 | 0 | 39,372 | 5% |
| | 305,195 | 0 | 305,195 | |
| Total costos | 513,195 | 0 | 513,195 | |
| Total depreciación acumulada | (34,369) | (15,260) | (49,629) | |
| Total propiedades de inversión | <u>478,826</u> | <u>(15,260)</u> | <u>463,566</u> | |

9. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2016, las inversiones en acciones se forman de la siguiente manera:

| | <u>% participación</u> | | <u>Monto</u> |
|---|----------------------------|-----|--------------|
| Construitalia, Constructora Italiana S.A. | 99.88% | (1) | <u>800</u> |
| | | | <u>800</u> |

(1) Inversión medida al costo, debe consolidar.

10. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2016, los otros activos no corrientes corresponden a una bóveda ubicada en el Parque de la Paz por US\$38,494.

11. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo se forma de la siguiente manera:

| | |
|----------------------|--------------|
| Cuentas por pagar | 896 |
| Sobregiros | 319 |
| Anticipo de clientes | <u>5,600</u> |
| | <u>6,815</u> |

12. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2016, los saldos de los gastos acumulados están compuestos de la siguiente manera:

| | |
|-------------------------|--------------|
| IESS por pagar | 2,662 |
| Beneficios sociales (1) | <u>3,813</u> |
| | <u>6,475</u> |

(1) El movimiento de la provisión de beneficios sociales fue como sigue:

| | <u>Décimo tercero</u> | <u>Décimo cuarto</u> | <u>Vacaciones</u> | <u>Total</u> |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------|-------------------|--------------|
| Saldo al 31 de diciembre del 2015 | 159 | 2,347 | 473 | 2,979 |
| Provisión del año | 0 | 1,130 | 182 | 1,312 |
| Pagos efectuados | (392) | 0 | 0 | (392) |
| Ajustes | 0 | (86) | 0 | (86) |
| Saldo al 31 de diciembre del 2016 | <u>(233)</u> | <u>3,391</u> | <u>655</u> | <u>3,813</u> |

13. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22%, disminuyéndose un 10% cuando los resultados se reinvierten.

Al 31 de diciembre del 2016, la conciliación entre la (pérdida) según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

| | |
|---|----------|
| (Pérdida) antes de impuesto a las ganancias | (13,491) |
| Gastos no deducibles | 24,811 |
| Utilidad gravable | 11,320 |
| Impuesto a las ganancias | 2,490 |
| Anticipo mínimo | 5,464 |

14. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas. Al 31 de diciembre del 2016, la reserva legal asciende a US\$5,459 (2015: US\$951).

Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

15. COMPROMISOS

Contrato de arrendamiento al Señor Antonio Granda Paris

Con fecha 28 de julio del 2016, la Compañía suscribió un contrato de arrendamiento con el Señor Antonio Granda Paris, de la villa ubicada en la urbanización San Isidro Mz. C Solar 2.1, por el plazo de un año contados a partir del 1 de agosto del 2016, con un canon de US\$2,800 mensuales incluidos impuestos.

Al 31 de diciembre del 2016, el total facturado asciende a US\$12,281.

Arrendamiento al Señor Andrés Silva

Durante el 2016, la Compañía arrendó al Señor Andrés Silva la villa ubicada en la urbanización San Isidro Mz. C Solar 2.2. Con fecha 13 de septiembre del 2016, mediante carta de entrega, se da por terminada la relación y se informa de la entrega del inmueble el 14 de diciembre del 2016.

Al 31 de diciembre del 2016, el total facturado asciende a US\$27,237.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 19 de julio del 2017, la Compañía suscribió un contrato de arrendamiento con el Señor Andres Fernández-Salvador, de la villa ubicada en la urbanización San Isidro Mz. A Solar 45, por el plazo de un año, contados a partir del 1 de agosto del 2017.