

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(Expresadas en USDólares)

A. INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.:

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito, Ecuador, mediante escritura pública del 1 de junio de 2013, y su actividad comercial consiste en el arrendamiento de un edificio ubicado en Quito.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, han sido emitidos con autorización de fecha 15 de marzo de 2016 por parte del Representante Legal de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PREPARACION Y POLITICAS CONTABLES:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2015). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico e incorporan las principales políticas contables que se describen a continuación. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Instrumentos financieros:

Reconocimiento Inicial: Los instrumentos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción, incluyendo los costos de transacción.

Cuentas por cobrar a clientes y relacionadas: Se originan en el giro ordinario del negocio de la Compañía, esto es, por el arrendamiento de bienes inmuebles. Se reconocen como corrientes pues son exigibles en menos de doce meses.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.**B. BASES DE PREPARACION Y POLITICAS CONTABLES:** (Continuación)

Cuentas por pagar a proveedores: Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio y no devengan intereses. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Obligaciones con relacionadas: Se originan principalmente en la adquisición del 85% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso Ponce Yepes al Constituyente de dicho Fideicomiso: Ponce Yepes, Cía. de Comercio S.A.

Otras obligaciones corrientes: Comprende obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Propiedades de inversión: Son propiedades que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de los negocios. Se la contabiliza por el método de costo. La vida útil estimada de los edificios es 20 años, y se deprecia en base al método de línea recta; el gasto por depreciación se lo registra en los resultados del año.

Derechos fiduciarios: Son el conjunto de derechos que se originan de la adquisición de derechos fiduciarios del Fideicomiso Ponce Yepes.

Impuesto corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables.

La normativa tributaria vigente exige 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. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Beneficios sociales corrientes: Las vacaciones del personal se registran sobre la base devengada. Los décimo tercer y décimo cuarto sueldos se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente.

Ingresos ordinarios: Se originan en el arrendamiento de inmuebles. Se reconocen en resultados cuando se emite la factura de arrendamiento. El método de contabilización es el devengado.

Dividendos: Los dividendos distribuidos a los accionistas se reconocen en el año en que se aprobó la distribución.

Gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.**B. BASES DE PREPARACION Y POLITICAS CONTABLES:** (Continuación)

Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES): El IASB ha realizado modificaciones limitadas a las NIIF para PYMES, cada modificación individual solamente afecta a unos pocos párrafos y en muchos casos sólo a unas pocas palabras de la Norma, salvo por las siguientes:

- a) Permitir una opción para usar el modelo de revelación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo.
- b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuesto diferido con las NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y
- c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para PYMES apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Compañía estima que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo sobre sus estados financieros.

C. INFORMACION SOBRE LAS FUENTES CLAVE DE INCERTIDUMBRE EN LAS ESTIMACIONES Y JUICIOS:

La administración de la Compañía no se ha visto requerida a efectuar estimaciones o aplicar su juicio sobre una o más partidas de los estados financieros.

D. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Caja	100	20
Bancos locales	(1) 64,699	18,524
Inversiones temporales	(2) 85,874	133,000
	<u>150,673</u>	<u>151,544</u>

(1) Corresponde al saldo conciliado disponible en cuenta corriente de Banco de la Producción S.A. Produbanco.

(2) Corresponde a las siguientes inversiones en Banco de la Producción S.A. Produbanco y Banco Bolivariano C.A.:

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A**D. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:** (Continuación)

Institución financiera	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa nominal	Al 31 de diciembre de	
				2015	2014
Bolivariano C.A.	28/11/2014	30/01/2015	3.75%		13,000
Bolivariano C.A.	30/10/2014	30/01/2015	4.25%		12,000
Bolivariano C.A.	30/09/2014	30/01/2015	4.50%		8,000
Bolivariano C.A.	25/08/2014	30/01/2015	4.50%		13,000
Bolivariano C.A.	05/08/2014	28/01/2015	4.50%		12,000
Bolivariano C.A.	04/07/2014	30/01/2015	5.75%		75,000
Banco de la Producción S.A.					
Produbanco	28/12/2015	27/12/2016	7.50%	7,244	
Bolivariano C.A.	14/11/2015	13/02/2016	5.00%	25,666	
Bolivariano C.A.	04/11/2015	12/01/2016	4.00%	12,272	
Banco de la Producción S.A.					
Produbanco	30/10/2015	12/01/2016	3.75%	40,692	
				<u>85,874</u>	<u>133,000</u>

E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADAS:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Clientes	10,860	
(1)	10,860	

(1) Corresponde a Industrias Ales C.A. por US\$7,964 y Hyunmotor S.A. por US\$2,896.

F. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Crédito tributario Impuesto a la renta IVA en compras		1,337
IVA retenido	551	
(1)	7,111	
	<u>7,662</u>	<u>1,337</u>

(1) Corresponde a retenciones de Impuesto al Valor Agregado efectuadas en el período.

G. PROPIEDADES DE INVERSION:

	Saldo al 01/01/2015	Adiciones	Saldo al 31/12/2015
Terreno	666,155		666,155
Edificios	647,495		647,495
	1,313,650		1,313,650
(-) Depreciación acumulada	32,375	32,375	64,750
	<u>1,281,275</u>	<u>(32,375)</u>	<u>1,248,900</u>

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.**H. DERECHOS FIDUCIARIOS:**

Mediante Acta de Junta de Socios celebrada el 9 de febrero de 2015, se resolvió comprar derechos fiduciarios del Fideicomiso Ponce Yepes, que tiene como patrimonio autónomo el inmueble ubicado en la Av. Galo Plaza Lasso N52-51 y Capitán Ramón Borja por un valor de US\$3,523,362. El 8 de marzo de 2015, se adquirió a Ponce Yepes, Cía. de Comercio S.A., el 85% del Fideicomiso, equivalente a US\$2,994,858.

I. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADAS:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Proveedores locales	(1)	3,476	
		3,476	

(1) Corresponde a BYB Siglo Outsourcing Ecuador Bybsigec Cia. Ltda. por US\$2,200, ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos por US\$187 y otros por US\$1,089.

J. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADAS:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Anticipos de arrendatarios			7,560
Obligaciones con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		364	77
Sueldos y beneficios sociales	(1)	1,028	496
Garantías	(2)	27,242	21,000
Otras cuentas por pagar	(3)	16,794	
		45,428	29,133

(1) A continuación un detalle:

		Al 31 de diciembre de	
		2015	2014
Sueldos		671	324
Décimo tercer sueldo		30	30
Décimo cuarto sueldo		142	142
Vacaciones		185	
		1,028	496

(2) Incluye principalmente garantía entregada por Herbalife del Ecuador S.A. por US\$21,000 (US\$21,000 en el 2014) para el arrendamiento de inmueble.

(3) Corresponde a factura pendiente de emitir por arriendo de oficinas a Ponce Yepes, Cía. de Comercio S.A.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.**K. OBLIGACIONES CORRIENTES CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA:**

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Ver Nota P)	18,950	
Servicio de Rentas Internas		545
Retenciones de impuesto a la renta	398	
IVA en ventas	7,095	
Retenciones de IVA	440	
	<u>26,883</u>	<u>545</u>

L. OBLIGACIONES FINANCIERAS:

Corresponde al siguiente préstamo obtenido por la Compañía:

Institución financiera	Capital US\$	Fecha de emisión	Fecha de vencimiento	Tasa de interés	Saldo al 31/12/2015	Saldo al 31/12/2014
Banco de la Producción S.A. Produbanco	2,000,000	09/09/2015	13/05/2020	8.95%	1,887,061	
			(-) Porción corriente		1,887,061	
					<u>388,034</u>	
					<u>1,499,027</u>	

M. PATRIMONIO:

Capital social: Corresponde a 1,313,650 acciones ordinarias en circulación por un valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

N. SALDOS CON RELACIONADAS:

La Compañía presenta los siguientes saldos con compañías relacionadas:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Cuentas y documentos por cobrar corrientes:		
Ponce Yepes, Cía. de Comercio S.A.	23,550	23,688
	<u>23,550</u>	<u>23,688</u>
Cuentas y documentos por pagar corrientes:		
Ponce Yepes, Cía. de Comercio S.A.	(1) 963,485	16,164
	<u>963,485</u>	<u>16,164</u>

(1) En el 2015, corresponde al saldo pendiente de pago por la adquisición de los derechos fiduciarios en el Fideicomiso Ponce Yepes.

Durante los ejercicios económicos 2015 y 2014 no se efectuaron transacciones con partes relacionadas que tengan un efecto sobre los resultados de la Compañía.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.**O. GASTOS ADMINISTRATIVOS:**

	Años terminados al	
	2015	2014
Gastos de personal	6,267	5,323
Depreciación	32,375	32,375
Seguros	1,404	1,543
Arriendo	1,843	1,418
Legal	3,900	1,334
Gastos no deducibles	225	6,442
Honorarios gerencia	17,147	
Honorarios comisiones	12,250	
Servicios contables	4,400	
Otros	13,541	320
	<u>93,352</u>	<u>48,755</u>

P. IMPUESTO A LA RENTA:

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible. Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetal, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. La Compañía mantiene un sólo trabajador en relación de dependencia, que es el representante legal de la misma, por tal razón, de acuerdo con la normativa laboral vigente se considera mandante y no es beneficiario de la participación en las utilidades.

	2015	2014
Utilidad del ejercicio	237,518	127,403
Más: Gastos no deducibles	5,986	6,443
Base imponible para cálculo de impuesto a la renta	<u>243,504</u>	<u>133,846</u>
Impuesto a la renta causado	<u>53,571</u>	<u>29,446</u>
Menos: Anticipo determinado		8,876
Retenciones en la fuente efectuadas en el ejercicio		
fiscal	33,284	21,907
Crédito tributario años anteriores	1,337	
Impuesto a la renta por pagar (saldo a favor del Contribuyente)	<u>18,950</u>	<u>(1,337)</u>

INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES INCOANDES S.A.**P. IMPUESTO A LA RENTA:** (Continuación)

Según el artículo 79 del Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta y por ende el que deberá ser considerado para la liquidación del impuesto

Q. REFORMA INTEGRAL DEL FIDEICOMISO MERCANTIL PONCE YEPES:

El 8 de mayo de 2015 se suscribió la Escritura de Reforma Integral del Fideicomiso Mercantil Ponce Yepes. La Compañía recibió gratuitamente, bajo comodato precario o préstamo de uso, el inmueble del patrimonio autónomo del Fideicomiso Ponce Yepes, para su uso y custodia. La Compañía, en su calidad de Comodatario, está obligada a devolver los bienes en el momento en que lo solicite el Fideicomiso. Igualmente, de acuerdo a la Cláusula Vigésimo Sexta de la Reforma, los frutos que se obtengan de la utilización de los bienes fideicomitados, serán de honra y provecho del Comodatario.

R. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías (actualmente Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros) expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no están bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

S. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.