

ALVEAR ROBLES & ASOCIADOS FIDUCIARIA S.A. ARAFISA
ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y POR DIEZ MESES TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑIA

ALVEAR ROBLES & ASOCIADOS FIDUCIARIA S.A. ARAFISA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS. - Fue constituida en Guayaquil, Ecuador en diciembre 12 de 2013 e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil en febrero 7 de 2014. La Compañía está inscrita en el Registro de Mercado de Valores con el No. 2014.2 10.00042 y presenta autorización concedida por la Intendencia Nacional de Mercado de Valores, a través de la Resolución No. SCV-INMVDNAR.140028928 de septiembre 23 de 2014, para administrar negocios fiduciarios y actuar como emisoras en procesos de titulización, en los términos de la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias. Su objeto social principal es la Administración de Negocios Fiduciarios debidos en el marco de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero). La Compañía tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas (SRI) el Registro Único de Contribuyentes No. 0992852876001, su domicilio administrativo y tributario está ubicado en la ciudad de Guayaquil.

Las actividades de la Administradora están reguladas principalmente por la Ley de Compañías y la Ley de Mercado de Valores. Las funciones de vigilancia y control las realiza la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, Organismo que en adición ejecuta la política general del mercado de valores dictada por el Consejo Nacional de Valores. Adicionalmente, reporta información sobre las Normas para prevenir el lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo y otros delitos, requerido por la Unidad de Análisis Financiero (UAF).

Aprobación de los Estados Financieros. - Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en febrero 10 de 2016. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en marzo 30 de 2015.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento. - Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

Base de preparación. Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Administradora, para la elaboración de los estados financieros, se mencionan a continuación:

Moneda funcional. - Los estados financieros adjuntos están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo de 2009. Consecuentemente la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Activos y pasivos financieros - Comprnde instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Un detalle de activos y pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar** - Son registradas al costo al momento de la prestación de los servicios de administración de fideicomisos, generando la respectiva comisión.
- **Cuentas por pagar** - Son registradas al costo al momento de la adquisición de bienes y servicios recibidos, que son utilizados en el curso normal del negocio.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: Mercado, Crédito y Liquidez. Uno de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

- **Mercado** - Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúan a cambios en las condiciones del mercado. Tales cambios pueden ser generados por variaciones en la tasa de interés y por fluctuaciones en los precios. La Gerencia de la Compañía considera que los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado, corresponden los depósitos en bancos.
- **Crédito** - Es el riesgo de una posible pérdida financiera por incumplimiento de las obligaciones de una contraparte con relación a un instrumento financiero u contrato de venta. La Gerencia de la Compañía tiene adoptada política de involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía en razón a esta política, realiza transacciones con Fideicomisos en donde los Constituyentes dispongan de la mejor calificación de riesgo.
- **Liquidez** - Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Gerencia de la Compañía monitorea permanentemente las reservas de liquidez sobre la base del análisis permanente de capital de trabajo (ratio de liquidez), y de las proyecciones de sus flujos de efectivo que toman en consideración la gestión constantemente de la cobranza y estimación adecuada de los desempleos periódicos.

Activos fijos, neto - Representan equipos de computación registrados al costo de adquisición, menos que son depreciados aplicando el método de línea recta a razón del 33.33% anual.

Activos intangibles, neto - Representan licencias de sistema electrónico de datos registradas al costo de adquisición, amortizadas mediante el método de línea recta considerando su vida útil estimada.

Activo por impuesto diferido - El activo por impuesto a la renta diferido es reconocido por las pérdidas tributarias acumuladas, en la medida que sea probable que en el futuro, la Compañía dispondrá de renta gravable contra la cual pueda aplicar las pérdidas tributarias por compensar, dentro del plazo exigido según las normas tributarias vigentes. El activo es medido a la tasa de

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

impuesto a la renta, que espera aplicarse a la renta gravable en el año en que este activo sea realizado usando a tasa de impuesto a la renta vigente en la fecha del balance general.

Reconocimiento de ingresos. Los ingresos por honorarios y comisiones por la gestión de negocios fiduciarios y agente de manejo en procesos de titulación, son reconocidos cuando el servicio es prestado al cliente.

Reconocimiento de gastos. Son reconocidos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha que sean efectuados los pagos.

Uso de estimaciones. La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Gerencia de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y abraza algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, corresponde principalmente a fondos disponibles en una institución financiera local, sobre los cuales no existe restricción que limite su uso.

4. PAGO ANTICIPADO Y CUENTA POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2015, el pago anticipado corresponde a revalorización de cuenta por cobrar a largo plazo presentada al 31 de diciembre de 2014, que correspondía al importe pagado para la adquisición de oficina administrativa de la Compañía, sustentado con un contrato de promesa de venta suscrito en abril 22 de 2014. A la fecha de emisión de este informe (febrero 15 de 2016), la Compañía no ha liquidado este importe.

5. ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

Al 31 de diciembre de 2015, la Compañía calculó el impuesto diferido considerando las políticas tributarias de los años 2014 y 2015 por US\$. 40,062 y US\$. 12,372, respectivamente; a las cuales aplicó la tasa corporativa de impuesto a la renta del 22%. El resultado final del impuesto diferido corresponde a US\$. 11,538 que se presentan en el activo no corriente y en el patrimonio.

6. CAPITAL SOCIAL

A 31 de diciembre de 2015 y de 2014, está representada por 280.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1 cada una; de las cuales el 40% pertenece a ADVOCATUS S.A. (Una sociedad ecuatoriana), 20% a la señora Irene Robles Wuksumi, 20% al señor Ernesto Heraldo Robles Weissson y 20% al señor Carlos Alberto Andrade (Gonzalez) (ecuatorianos).

La Resolución No. MAC-DGFNCGC12-00777 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 666 de diciembre 20 de 2012, con última reforma en febrero 15 de 2015, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas Participes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La Compañía en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2014 en febrero 23 de 2015. El Anexo del ejercicio fiscal 2015 está en proceso de envío.

7. COMISIONES GANADAS

En el año 2015 y por diez meses terminados el 31 de diciembre de 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Fideicomisos Mercantiles	80,243	4,624
Encargos fiduciarios	4,600	1,143
Estructuración e inscripción	0	13,160
Liquidación de fideicomisos	0	1,850
Total	<u>84,843</u>	<u>20,777</u>

8. GASTOS DE ADMINISTRACION

En el año 2015 y por diez meses terminados el 31 de diciembre de 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Honorarios y comisiones	82,452	28,128
Sueldos y beneficios sociales	56,357	15,748
Arrendos	9,600	4,800
Servicios básicos	3,686	1,757
Mantenimiento y reparaciones	738	5,450
Otros	3,246	1,441
Total	<u>116,141</u>	<u>57,335</u>

9. PERDIDA POR ACCION

La pérdida por acción ha sido calculada dividiendo la pérdida del ejercicio anualizado a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación el 31 de diciembre de 2015 y de 2014.

10. VALORES RECIBIDOS EN FIDEICOMISO

Al 31 de diciembre de 2015 y de 2014, un detalle es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(Dólares)	
Administración:		
Fideicomisos Mercantiles:		
Danza II de Administración y Quince y Tormenta Holding Corp	28,150,343	2,819,856
El Lino singcorp	14,016,305	0
C.C. Las Terrazas	11,742,561	0
Ecuhold	<u>8,702,207</u>	<u>4,876,372</u>
Pasan	64,211,508	11,805,008

10. **VALORES RECIBIDOS EN FIDEICOMISO (Continuación)**

	2015	2014
	(\$Dólares)	
Vianan.	64,211,500	11,385,000
Mercantil Xmas	4,939,840	0
Docal y Vendomar S.A.	1,581,372	1,580,381
Cacoy	1,343,000	0
Frondary y Vendomar S.A.	1,136,840	1,136,840
Murday y Vendomar S.A.	1,263,782	1,263,792
San Sebastián	1,088,132	0
Samaniego	900,000	0
Mata	734,199	0
Fuadass y Vendomar S.A.	596,368	596,368
Billos G. Uno	523,800	0
Acopenco	493,363	0
Seaman y Rolamar S.A.	354,280	353,295
Romhold	316,685	0
Mata y Probimonta S.A.	0	733,214
Chippes y Inturia S.A.	0	445,000
Total Administración	<u>74,472,087</u>	<u>17,193,883</u>
Inmobiliarios:		
Fideicomiso Mercantiles:		
Condominio El Prado, Sorrento Holding Corp. y Herib: Holding Corp. C.A.	13,436,689	13,442,753
Plaza El Prado, Sorrento Holding Corp. y Fairball Holding Corp. C.A.	8,347,543	8,308,426
Buena Vista Plaza Inversiones Oman C.A.	6,526,842	6,860,949
Belén del Norte II	<u>2,232,970</u>	<u>0</u>
Total Inmobiliarios	<u>31,545,921</u>	<u>28,777,128</u>
Encargo Fiduciario:		
Fiduciario Xmas	<u>50,486</u>	<u>0</u>
Total Encargo Fiduciario	<u>50,486</u>	<u>0</u>
Garantía:		
Fideicomiso Mercantil Laguna del Sol Garantía y Tenencia Lotizaciones Santa Clemencia S.A., Terrarium S.A. y So delguna C.A.	<u>1,935</u>	<u>1,443,161</u>
Total Garantía	<u>1,935</u>	<u>1,443,161</u>

11. **EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2015 y hasta la fecha de emisión de este informe (febrero 15 de 2016), no se produjeron eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.