

INVERSIX S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresadas en dólares de los E. U. de A.)

A. INFORMACION GENERAL

Inversix S. A. (la Compañía) fue constituida el 23 de Mayo de 1984. Tiene por objeto la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, y celebrar todos los contratos permitidos por las leyes ecuatorianas.

La emisión de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 fue autorizada el 6 de febrero del 2013 por la Administración de la Compañía.

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES

La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E. U. de A. y los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Estos comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 y 31 de diciembre del 2011 (año de transición) y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos, son las que se detallan a continuación. Tal como lo requiere la NIIF 1, Adopción por primera vez de las NIIF, éstas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012 y aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Bases de presentación.- Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF, las que han sido adoptadas en el Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, fueron preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la NIIF 1, en lo que tiene Relación con la preparación del estado de situación financiera al 1 de enero del 2012, de acuerdo con esta NIIF 1.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y juicios contables (ver Nota D). También requiere que aquella ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Las siguientes nuevas Normas: NIIF 9, NIIF 10, NIIF 11, NIIF 12 y NIIF 13, la revisión de la NIC 19, NIC 27 y NIC 28, y algunas modificaciones a las NIC y NIIF, que aún no son efectivas para el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012, no han sido aplicadas durante la preparación de estos Estados financieros.

El efectivo y equivalentes al efectivo representa el efectivo en caja y los depósitos a la vista en las entidades bancarias.

Los activos financieros comprenden las cuentas por cobrar. La Compañía no considera necesario registrar provisiones con cargo a los resultados del año, para cubrir posibles pérdidas de créditos vencidos.

INVERSIX S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES (Continuación)

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento y se reconocen por su valor razonable, determinado en base a avalúos realizados por una empresa valuadora independiente.

Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se registra con cargo a los resultados del año y se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados. Los años de vida útil estimada y sus porcentajes de depreciación de las propiedades de inversión son los siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>	<u>%</u>
Edificios	20	5

El deterioro de los activos se reconoce cuando los activos están contabilizados por encima del importe que se pueda recuperar, a través de su utilización o de su venta.

Beneficios a los empleados.- La Compañía no tiene empleados en relación de dependencia, y por lo tanto, no provisiona contablemente la jubilación patronal y la bonificación por desahucio.

Los ingresos ordinarios provenientes del arrendamiento son reconocidos en resultados cuando se realizan.

Los gastos de operaciones se registran por el método de lo devengado, incluyendo los impuestos, Contribuciones y otros gastos.

C. FACTORES DEL RIESGO FINANCIERO

Las NIIF requieren ciertas revelaciones sobre los riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros, según se detalla a continuación:

Mercado.- La Compañía opera principalmente en el mercado del alquiler de bienes inmuebles a una compañía relacionada; por esa razón no existe el riesgo en el negocio de la franja de precios de alquiler. Es importante señalar que la política es mantener valores imperantes en el mercado de arrendamientos de propiedades inmobiliarias.

Crédito.- La Compañía no enfrenta riesgos debido a que la cartera está compuesta por créditos de hasta 30 días de plazo promedio; sin embargo, la Compañía considera que es un riesgo moderado y manejable debido a que alquila a sus compañías relacionadas. Además, la Compañía realiza un monitoreo regular sobre la gestión de cobranzas. No asume riesgos por fluctuaciones en los tipos de cambio en virtud de que todas sus operaciones se realizan en dólares de los E. U. de A..

INVERSIX S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

Liquidez.- Este riesgo implica que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones (laborales y tributarias, principalmente) a medida que vencen. El enfoque utilizado para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión o apremio financiero.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La Administración efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro, que inciden en la valuación y presentación de algunas partidas de activos y pasivos, y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento; sin embargo, hechos posteriores podrían ocasionar que, en ciertos casos, los resultados finales difieran de los montos estimados por la Administración.

Los estimados y criterios utilizados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

INVERSIX S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
(Continuación)
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

E. PROPIEDADES DE INVERSION Y ACTIVOS FIJOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Al costo:		
Edificios	1.014.934.69	1.014.934.69
-Depreciación Acumulada	<u>(990.326.01)</u>	<u>(939.440.23)</u>
Saldo Neto al final del año.	24.608.68	75.494.46

F. CAPITAL SOCIAL

Está representado por 125 acciones ordinarias y nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación, de valor nominal US\$ 10.00 cada una.

G. 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 socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

H. RESERVA FACULTATIVA

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc..

I. RESERVA DE CAPITAL

De acuerdo con la Resolución No.SC.ICL.CPAIFRS.G.11.07 emitida por la Superintendencia de Compañías y publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011, el saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

J. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, la Compañía debe pagar la tarifa impositiva del 23% (24% en año 2011) aplicable a las ganancias sujetas a distribución, o una tarifa impositiva del 13% en el caso de que se reinviertan las ganancias. Sin embargo, dicha Ley establece calcular y efectuar el pago de un anticipo mínimo por concepto de impuesto a la renta, el cual, si es mayor que el valor del impuesto a la renta causado se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta.

K. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Servicio de Rentas Internas emitió el 16 de enero del 2013 la Resolución No.NAC-DGER13-00011, a través de la cual se modificó la Resolución anterior y se determinó cambios en los valores mínimos para los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales, así: a) deben presentar el Anexo de Precios de Transferencia si las operaciones fueron por un valor acumulado superior a US\$ 3,000,000, y b) deben presentar tanto el Anexo como el Informe Integral de Precios de Transferencia si las operaciones fueron por un valor acumulado superior a US\$ 6,000,000.

INVERSIX S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

L. ADOPCION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF)

Según Resolución No. 06.Q.ICI. 004 del 21 de agosto del 2006, la Superintendencia de Compañías estableció la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero del 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008.

Posteriormente, la Superintendencia de Compañías dictó la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, en la cual introdujo un Cronograma de implementación, para la aplicación obligatoria de las NIIF, estableciendo tres (3) grupos.

Los estados financieros de la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2011 son los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las NIIF, según lo establecido en la NIIF 1. La Compañía ha fijado como fecha de transición el 1 de enero del 2010 y ha preparado su balance de apertura bajo NIIF a dicha fecha.

Como parte del proceso de transición, el 12 de diciembre del 2011 la Compañía ha presentado a la Superintendencia de Compañías el Cronograma de implementación, el cual contiene la información siguiente:

- El plan de capacitación.
- El plan de implementación.
- El diagnóstico conceptual de los principales impactos

La información antes mencionada fue aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de septiembre del 2011.

De acuerdo con la NIIF 1, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado las excepciones obligatorias y se ha considerado el impacto de aplicar las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

Las exenciones optativas establecidas por la NIIF 1 no fueron aplicadas por la Compañía por no ser aplicables a su actividad o por estar referidas a partidas en las que no se identificaron diferencias de práctica contable entre las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y las NIIF.

Conciliación entre las NEC y las NIIF

Las conciliaciones presentadas a continuación, muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF en los estados financieros de la Compañía, según el siguiente detalle:

Conciliación del patrimonio

En el proceso de adopción de las NIIF no se identificaron diferencias conceptuales significativas entre éstas y las NEC. La conciliación presentada a continuación describe los ajustes efectuados por la Compañía en sus estados financieros de acuerdo con las NIIF, que no fue reconocido en los estados financieros de acuerdo con las NEC por consideraciones de materialidad:

INVERSIX S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

M. ADOPCION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA (NIIF) (Cont.)

No hubieron ajustes al 31 de diciembre del 2010 y 2011 (final período de transición) y por lo tanto no hubo nada que registrar en enero del 2012. La conciliación del patrimonio bajo NEC y el patrimonio bajo NIIF, al 31 de diciembre del 2010 y 31 de diciembre del 2011 (período de transición) fue aprobada el 28 de septiembre del 2011 por la Junta General de Accionistas.