

INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.**ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

<u>ÍNDICE</u>	<u>Pág.</u>
Informe de los auditores independientes	3 – 4
Estados de situación financiera	5
Estados de resultados integrales – por función	6
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8-9
Notas a los estados financieros:	
1. Actividad de la compañía	10
2. Principales políticas contables	
2.1 Bases de preparación	10
2.2 Declaración de cumplimiento	10
2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas a partir de enero 1 del 2015	11
2.4 Activos financieros	11
2.5 Deterioro del valor de los activos no financieros	11
2.6 Pasivos financieros	11
2.7 Valor razonable de activos y pasivos financieros	12
2.8 Cuentas por cobrar	12
2.9 Propiedades y equipos	12
2.10 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos	12
2.11 Impuesto a la renta	12
2.12 Reservas	13
2.13 Cambios en el poder adquisitivo de la moneda	13
3. Efectivo	13
4. Cuentas por cobrar comerciales	13
5. Impuestos anticipados y anticipo a proveedor	14
6. Propiedades muebles e inmuebles	14
7. Impuestos y retenciones por pagar	14
8. Gestión de riesgo financiero	15
9. Valor razonable de activos y pasivos financieros	16
10. Patrimonio de los accionistas	16
11. Ventas de mercaderías y otros ingresos	17
12. Costo de ventas y gastos	17
13. Impuestos y contribuciones	17
14. Impuesto a la renta corriente y diferido	17-18
15. Principales saldos y transacciones con partes relacionadas	19
16. Activos y pasivos contingentes	18
17. Normas de prevención de lavado de activos	19
18. Eventos posteriores	20



Consultores Morán Cedillo Cía Ltda.

Audidores Independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta General de Accionistas de
INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.**

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados de situación financiera adjunto de **INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.** al 31 de diciembre del 2015 y 2014 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF's. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en las auditorías realizadas, las cuales fueron efectuadas de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.** al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF's.

Énfasis

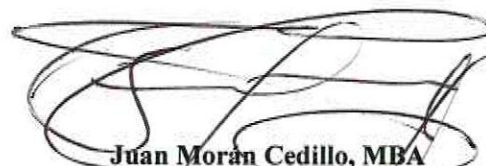
5. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los estados financieros de la Compañía reconocen un pasivo de naturaleza fiscal - pasivo por impuesto a la renta diferido, registrado con cargo al patrimonio (superávit por revalorización - ORI) por cuanto desde el 1ro. de enero del 2015 nuevamente el gasto de depreciación por revalorización, es un gasto no deducible, causando que anualmente este gasto sea auto glosado en las conciliaciones tributarias (nota 14.b). La base jurídica de este registro es la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su Reglamento emitidos el 29 y 31 de diciembre del 2014, respectivamente, las cuales introducen por primera vez en la legislación tributaria del Ecuador la figura contable del impuesto a la renta diferido, ya contemplado en las NIIF.
6. Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía ha dado cumplimiento inclusive anticipado, al proceso de implementación de la normatividad para prevención de lavado de activos conforme al cronograma establecido. A esas fechas han sido presentados los reportes requeridos por la Unidad de Análisis Financieros, cuando fueron aplicables (nota 17).

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

7. De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2015 de **INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.**, será presentado por separado hasta el 31 de julio del 2016, directamente por el contribuyente conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas, pudiendo resultar diferencias a reportar por las conciliaciones a realizar con las diversas declaraciones tributarias.



HLB - CONSULTORES MORAN CEDILLO CIA. LTDA.
RNAE - No. 0258



Juan Moran Cedillo, MBA
Socio
Registro CPA. No. 21.249

Guayaquil, marzo 04 del 2016

INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

	<u>NOTAS</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		(US dólares)	
Efectivo	3	59.039	14.281
Cuentas por cobrar comerciales	4	39.809	102.203
Impuestos y otras cuentas por cobrar	5	209.309	299.715
Pagos anticipados		687	731
Propiedades muebles e inmuebles, neto	6	<u>2.827.718</u>	<u>2.881.206</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>3.136.562</u>	<u>3.298.136</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar		1.382	124
Cuentas por pagar accionistas		33.761	33.761
Impuestos y retenciones por pagar	7	18.308	71.055
Impuestos a la renta diferido	14b	<u>327.088</u>	<u>341.661</u>
TOTAL PASIVOS		<u>380.539</u>	<u>446.601</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	10	1.000	1.000
Reserva legal		1.326	1.326
Reserva facultativa		47.469	37.303
Reserva de capital		53.315	53.315
Resultados acumulados, adopción NIIF	10	2.628.425	2.628.425
Resultados acumulados		<u>24.488</u>	<u>130.166</u>
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>2.756.023</u>	<u>2.851.535</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>3.136.562</u>	<u>3.298.136</u>



Ing. Jorge Fayad Antón
Gerente



CPA. Alberto Jaramillo Bautista
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

	<u>NOTAS</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Operaciones continuadas:		(US dólares)	
<u>INGRESOS</u>	11		
Venta de mercadería		0	2.868.282
Arriendos		122.570	122.662
Reembolsos		105.478	134.976
Otros ingresos		3077	11
Total ingresos		<u>231.125</u>	<u>3.125.931</u>
<u>COSTOS Y GASTOS</u>			
Costo de venta de mercadería	12	0	2.731.486
Honorarios profesionales		672	999
Auditoría interna-externa		6.451	4.853
Impuestos y contribuciones	13	20.304	19.589
Expensas condominio Policentro	11	105.478	134.976
Seguros de fianzas		1.075	1.181
Depreciaciones	6	53.488	53.430
Otros gastos		<u>12.400</u>	<u>12.537</u>
Total costos y gastos		<u>199.869</u>	<u>2.959.051</u>
Utilidad antes de impuesto		31.257	166.880
Impuesto a la renta , mínimo definitivo	14b	(18.264)	(36.714)
Impuesto a la renta diferido, reverso	14b	<u>11.495</u>	<u>0</u>
Utilidad neta		24.488	130.166
Otro resultado integral:			
Impuesto a la renta diferido, transferencia	14b	<u>0</u>	<u>(341.661)</u>
Resultado Integral Total		<u>24.488</u>	<u>(211.495)</u>



Ing. Jorge Fayad Antón
Gerente



CPA. Alberto Jaramillo Bautista
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

	Reservas			Resultados		Resultado del ejercicio	Total Patrimonio
	Capital Social	Legal	Facultativa	Acumulados Adopción NIIF (US dólares)			
Saldos al 31 de diciembre del 2013	1.000	1.326	39.612	53.315	2.970.086	40.227	3.313.030
Transferencia de utilidades a reserva facultativa			247.691			(40.227)	0
Distribución de utilidades			(250.000)				(250.000)
Impuesto a la renta diferido, reconocimiento					(341.661)		(341.661)
Utilidad neta, año 2014						130.166	130.166
Saldos al 31 de diciembre del 2014	1.000	1.326	37.303	53.315	2.628.425	130.166	2.851.535
Transferencia de utilidades a reserva facultativa			130.166			(130.166)	0
Distribución de utilidades			(120.000)				(120.000)
Utilidad neta, año 2015						24.488	24.488
Saldos al 31 de diciembre del 2015	1.000	1.326	47.469	53.315	2.628.425	24.488	2.756.023


Ing. Jorge Fayad Antón
Gerente


CPA. Alberto Jaramillo Bautista
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO – METODO DIRECTO**
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		(US dólares)	
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>			
Efectivo recibido de clientes por arriendos y otros		290.441	3.023.728
Efectivo pagado a proveedores, relacionados y otros		<u>(125.683)</u>	<u>(3.050.020)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por actividades de operación		<u>164.758</u>	<u>(26.292)</u>
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>			
Aumento de muebles y enseres		<u>0</u>	<u>(762)</u>
Efectivo neto utilizado por actividades de inversión		<u>0</u>	<u>(762)</u>
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>			
Distribución de utilidades		<u>(120.000)</u>	<u>(250.000)</u>
Efectivo neto utilizado por actividades de financiamiento		<u>(120.000)</u>	<u>(250.000)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo		44.758	(277.054)
Efectivo al inicio del año (s)		<u>14.281</u>	<u>291.335</u>
Efectivo al final del año (s)	3	<u>59.039</u>	<u>14.281</u>

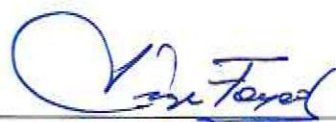

Ing. Jorge Fayad Antón
Gerente

CPA. Alberto Jaramillo Bautista
Contador General

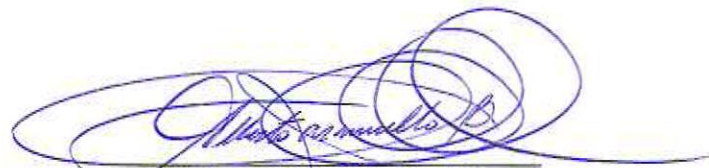
Ver notas a los estados financieros

INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO; CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

	<u>Notas</u>	<u>2015</u> (US dólares)	<u>2014</u>
UTILIDAD NETA		24.488	130.166
Conciliación de la utilidad del ejercicio (s) con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación			
Pasivo diferido (ajuste nuevo cálculo)		(3.078)	0
Impuesto a la renta diferido, reverso		(11.495)	0
Costos y gastos que no originaron desembolsos:			
Depreciación de propiedades	6	53.488	53.430
Amortización, seguros		<u>1.075</u>	<u>1.181</u>
Efectivo provisto en actividades de operación, antes de cambio en el capital de trabajo.		<u>64.478</u>	<u>184.777</u>
Variaciones en el capital de trabajo:			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar Comerciales		62.394	(102.203)
Disminución (aumento) en impuestos anticipados, neto de impuesto causado más anticipos a proveedor y pagos anticipados		89.375	(120.639)
Aumento en cuentas por pagar		1.258	124
Aumento (disminución) por impuestos y retenciones por pagar, neto		(52.747)	11.649
Subtotal		<u>100.280</u>	<u>(211.069)</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>164.758</u>	<u>(26.292)</u>



Ing. Jorge Fayad Antón
Gerente



CPA. Alberto Jaramillo Bautista
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

1. ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA

Inversiones e Inmobiliaria Brillax S.A. (La Compañía) fue constituida en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública otorgada el 23 de enero de 1987 e inscrita en el Registro Mercantil el 10 de marzo del mismo año. La Compañía tiene por objeto dedicarse: a) Mandato y compraventa de bienes raíces, a la promoción y venta de propiedades horizontales y urbanizaciones; b) A la compraventa de títulos valores, bonos, cedulas, certificados financieros sin que esto implique intermediación financiera ni compra de carácter bajo alguna modalidad; c) a la compraventa, distribución, importación, exportación, alquiler de bienes muebles que se requieren para su utilización o consumo en la agroindustria, en la pesca, en el comercio, en oficinas y en las industrias metalmecánica, plástica, farmacéutica, alimenticia y textil. Brillax S.A. no mantiene empleados en relación de dependencia.

La Compañía no mantiene inversiones en acciones ni ejerce influencia significativa sobre otras entidades por lo que no actúa como una entidad controladora, operando como una unidad de negocios aliada a una compañía relacionada. Brillax S.A. sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores, siendo sus principales accionistas los indicados en la nota 10.

La emisión de sus estados financieros correspondiente al ejercicio económico 2015 fueron autorizados por la Administración de la Compañía en febrero 17 del 2016 y serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Accionistas hasta marzo 17 del 2016.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2015 y 2014, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.1 Bases de preparación.- Los estados financieros de Inversiones e Inmobiliaria Brillax S.A. comprenden: los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas; estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF (aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB), adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2010, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08. G. DSC.010 de noviembre 20 del 2008.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Empresa, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en esta nota.

INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014****2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

- 2.3 Nuevas normas e interpretaciones emitidas a partir de enero 1 del 2016.-Las nuevas normas aplicables a la compañía, emitidas a partir de enero 1 del 2015, pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros y son las siguientes:

Nuevas normas e interpretaciones		Modificaciones	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Impuesto a las ganancias	Futuras reformas a la NIC 12 respecto a los activos y pasivos por impuesto a la renta diferido, en combinaciones de negocios y revelaciones.	1 de enero del 2017
NIIF 15	Ingresos de contratos con clientes	El IASB y el FASB emitieron el 28 de mayo del 2014, una nueva norma contable común, sobre el reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos establecidos con clientes. Remplazará a las NIC 11 y NIC 18, así como a las interpretaciones relacionadas con ellas.	1 de enero del 2017
NIIF 9	Instrumentos financieros	El 24 de julio del 2014, el IASB concluyó su proyecto de mejora sobre la contabilización de los instrumentos financieros con la publicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014).	1 de enero del 2018, fecha en que ya no se utilizará la NIC 39

Mejoras a las NIIF; corresponde a diversas mejoras, necesarias pero no urgentes, que modifican las siguientes normas que podrían ser aplicables a la Compañía: NIC 12, NIC 16, NIC 38, NIIF 5, NIIF 7. Su aplicación es para periodos anuales iniciados en o después del 1 de enero del 2016.

La Administración de Inversiones e Inmobiliaria Brillax S.A. ha concluido que la aplicación anticipada de tales normas e interpretaciones no tendrían un impacto significativo por el período de su aplicación, en los años 2015 y 2014, y en ciertos casos son inaplicables para la compañía.

- 2.4 Activos financieros.- La Compañía reconoce como activos financieros, aquellos activos corrientes y no corrientes principalmente cuentas por cobrar a clientes relacionados por alquiler de inmuebles y otras cuentas por cobrar a compañías relacionadas.

Brillax S.A. no está expuesta a los riesgos típicos de: Crédito, Mercado, y Liquidez, cuya gestión está revelada en la nota 8 "Gestión de riesgos".

La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito con el que se adquieren tales instrumentos y determina su clasificación en el momento del reconocimiento inicial. Su principal activo financiero es el siguiente:

Cuentas por cobrar a clientes.- Están registradas principalmente por las condiciones establecidas por el valor de los contratos de ventas de mercaderías con margen del 5% y arriendos de inmueble. La característica del negocio no requiere efectuar la provisión para cuentas incobrables.

- 2.5 Deterioro del valor de los activos no financieros.- El valor registrado de los activos no financieros (inmuebles) es analizado periódicamente para determinar si hay indicios de deterioro de valor del mismo. En caso de existir estos indicios, se estima el valor recuperable de los citados activos con el objeto de determinar el deterioro de valor sufrido. Por su característica los inmuebles no presentan deterioro, lo contrario causan superávit por reavalúo.

INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

- 2.6 Pasivos financieros.- En años anteriores incluyó anticipos recibidos de clientes relacionados, que realmente no constituyen deuda, pues son liquidados con el registro de arriendo facturado. También incluye los intereses por el efectivo o financiamiento recibido, y se revelan en función de los pagos efectuados anualmente.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado. La Compañía de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

- 2.7 Valor razonable de activos y pasivos financieros.- El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocie en los mercados activos se determina por referencia a los compromisos específicos adquiridos.

- 2.8 Cuentas por cobrar.- representan principalmente saldos por cobrar a clientes por alquiler de inmuebles respaldados con las condiciones establecidas en los contratos de arrendamiento y otras cuentas por cobrar a compañías relacionadas.

- 2.9 Propiedades y equipos.- Constituidos principalmente por un bien inmueble proveniente de años anteriores. El edificio y local comercial está registrado por método del costo atribuido, que es el valor razonable, menos la depreciación acumulada. Los pagos por reparación y mantenimiento se cargan a gastos, mientras que los que mejoran su vida útil, se cargan al costo del activo.

El costo ajustado de los activos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada por los peritos valuadores de 33 años.

- 2.10 Reconocimiento de ingresos, costos y gastos.- Los ingresos por arriendos y otros, costos y gastos se imputan a las cuentas de resultados en función del criterio del devengado, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, independiente de la fecha en que se produzca su corriente monetaria o financiera. Siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF's, la entidad registra los ingresos que se devengan y todos los costos y gastos asociados necesarios al cierre del año. En el año 2014 la empresa incursionó en importaciones de mercaderías para la reventa a una compañía relacionada; la venta y el costo se registran simultáneamente.

- 2.11 Impuesto a la renta.- Está conformado por el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido:

- a) Impuesto corriente; es calculado según la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la cual a partir de los años 2015 y 2014 estableció la tarifa de impuesto a la renta del 22% para todas las sociedades. Cuando los accionistas pertenecen a paraísos fiscales tributan el 25%, proporcional.

Además, si la utilidad del año es capitalizada total o parcialmente dentro del año siguiente, la tarifa por el valor capitalizado disminuye 10 puntos porcentuales. En el caso de que el anticipo de Impuesto a la Renta determinado resulte mayor al impuesto causado calculado en base a los porcentajes antes indicados, el impuesto que prevalece será el valor del anticipo determinado.

INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014****2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)**

- b) Impuesto a la renta diferido; en concordancia con la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su Reglamento, publicados en el Sup. R.O. No. 405 y 3er.Sup. R.O. 407 de diciembre 29 y 31 del 2014, respectivamente, y en cumplimiento a los Art. 9-Ley y Art.10-Reg., se introduce por primera vez en la legislación tributaria del Ecuador la figura contable del impuesto a la renta diferido (previamente ya contemplado en las NIIF - NIC 12).

La Compañía reconoce un pasivo de naturaleza fiscal pasivo por impuesto a la renta diferido, originado por cuanto desde el 1ro. de enero del 2015 nuevamente el gasto de depreciación por ajuste del costo histórico es un gasto no deducible, causando que anualmente de acuerdo a la vida útil restante de los edificios ajustados al costo atribuido, en las conciliaciones tributarias, la Compañía tribute sobre este gasto.

2.12 Reservas.- Están constituidas por las reservas legal y facultativa:

- a) Reserva legal.- La Ley de Compañías dispone que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser devuelta a los accionistas, pero puede ser utilizada para aumentos de capital.
- b) Reserva facultativa.-Está conformada por las transferencias de las utilidades anuales aprobadas en Juntas Generales de Accionistas y resoluciones de los accionistas, generalmente repartibles.

2.13 Cambios en el poder adquisitivo de la moneda.- El poder adquisitivo de la moneda US\$ según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>% Inflación</u>
2011	3,33
2012	5,41
2013	2,70
2014	3,67
2015	3,38

3. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, está constituido como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Caja	20	20
Bancos	<u>59.019</u>	<u>14.261</u>
Total	<u>59.039</u>	<u>14.281</u>

Bancos, constituye recursos en cuenta corriente del Banco Guayaquil, en la cual registran los cobros de los bienes inmuebles arrendados a Pycca.

INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014****4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 están constituidas como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Arriendos	18.717	12.800
Cuentas por cobrar relacionadas	21.092	0
Ventas de mercaderías	0	89.403
Total	<u>39.809</u>	<u>102.203</u>

Por la característica del negocio la compañía no requiere mantener provisión para cuentas incobrables.

5. IMPUESTOS ANTICIPADOS Y ANTICIPO A PROVEEDOR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 están constituidos como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Retenciones en la fuente	32.458	47.858
Retenciones de IVA	123.029	112.733
Crédito tributario	0	10.893
IVA pagado	53.622	101.005
Impuesto a la salida de divisas	0	616
Anticipo a proveedor	200	26.610
Total	<u>209.309</u>	<u>299.715</u>

En las declaraciones tributarias de los años 2015 y 2014, se utilizan US\$ 18.264 y US\$ 36.714 respectivamente de impuesto causado en esos años, registrados como pasivo en la notas 7, manteniendo crédito tributario el año anterior.

En el año 2014, las retenciones de IVA y el saldo de IVA pagado están incrementados por la operación comercial de importación de mercaderías y ventas a su único cliente Pycca, causando pago de IVA por importaciones y siendo sujeto de retención del IVA del 30%.

6. PROPIEDADES MUEBLES E INMUEBLES

Durante los años 2015 y 2014, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	<u>Saldos</u> <u>dic. 31.2014</u>	<u>Adiciones</u> <u>(depreciación)</u>	<u>Saldos</u> <u>dic. 31.2015</u>
	(US dólares)		
<u>Costo ajustado</u>			
Terrenos	1.307.272		1.307.272
Edificio (Centro Comercial Policentro)	1.786.836		1.786.836
Muebles y enseres	763	0	763
Subtotal costo	3.094.871	0	3.094.871
Depreciación acumulada	(213.665)	(53.487)	267.153
Total	<u>2.881.206</u>	<u>(53.487)</u>	<u>2.827.718</u>

INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014****7. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, están constituidos como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Impuesto a la renta causado	18.264	36.714
Retenciones en la fuente	45	257
IVA en ventas	<u>0</u>	<u>34.084</u>
Total	<u>18.308</u>	<u>71.055</u>

Impuesto a la renta; corresponde básicamente al impuesto anual, el mismo que en abril del año siguiente, con ocasión de la declaración tributaria se compensa el pasivo con los anticipos y retenciones pagadas, registrados en la nota 5.

8. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

8.1 Gestión de riesgos financieros; En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, Inversiones e Inmobiliaria Brillax S.A. está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que solo en forma relativa puede afectar al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Solo en el año 2014 incursionó en las importaciones y venta a una compañía relacionada lo cual le afectó en el crecimiento de los IVA's pagado y retenidos, y no ha podido recuperarlos en el año 2015; la administración considera que la Compañía está expuesta a un perfil bajo o nulo de riesgos.

A continuación presentamos una definición de los riesgos habituales, una caracterización y descripción de los mismos y nuestra visión del por qué tales riesgos están bajo control.

8.2 Riesgo de tasas de interés; Inversiones e Inmobiliaria Brillax S.A. no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que no posee activos financieros diferentes de cuentas por cobrar originadas por los inmuebles arrendados, sus principales pasivos financieros son los accionistas que no causan costo financiero.

8.3 Riesgo de crédito; El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la compañía. BRILLAX S.A. en el año 2015 solo realizó transacciones (arriendo) con una compañía relacionada. Este riesgo está bajo control por cuanto la recuperación de la cartera se efectúa mediante anticipos recibidos y cruce de cuentas.

8.4 Riesgo de liquidez; La dirección financiera de la compañía es manejada por la Gerencia que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, la cual ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto y largo plazo. BRILLAX S.A. maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, cuentas por pagar a compañías relacionadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

8.5 Riesgo de capital; La Compañía gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La naturaleza del negocio asegura una importante plusvalía comprobada con ocasión de la aplicación de las NIIF's.

INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014****8. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO (continuación)**

- 8.6 La Gerencia considera que la estructura de capital mínima es suficiente, considerando las reservas existentes. Como parte de esta estructura, considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital, asegurando una justa distribución anual de dividendos.

9. VALOR RAZONABLE DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

A continuación se incluye una comparación por categoría de los valores en libros y el valor razonable de los instrumentos financieros de la Compañía incluido en los estados financieros.

	<u>Valor en libros</u>		<u>Valor razonable</u>	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)		(US dólares)	(US dólares)
Activos financieros				
– Cuentas por cobrar	18.917	128.813	18.917	128.813
– Créditos tributarios, neto de impuesto a la renta por pagar.	209.109	236.391	209.109	236.391
Pasivos financieros				
– Cuentas por pagar, accionistas	33.761	33.761	33.761	33.761

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se incluye por el valor al que se podría canjear el instrumento en una transacción corriente entre las partes de común acuerdo y no en una transacción forzada o de liquidación.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el valor en libros de los activos y pasivos financieros, son similares al valor razonable, porque estimamos que están a su valor de realización tanto las inversiones financieras, cuentas por cobrar a clientes, así como las cuentas por pagar a accionistas.

10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

- a) Capital social.- Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la estructura del capital social, está conformada como sigue:

<u>Accionistas</u>	<u>Participación</u> %	<u>(US dólares)</u>
Tomovich *	50,00	500
Fideicomiso Boyacá	25,00	250
Fideicomiso Espartaco	25,00	250
Total	100,00	1.000

En agosto 26 del 2014, Malvina Invest & Trade Inc., Nadina Management Corp. transfirieron sus acciones a Fideicomiso Boyacá y Fideicomiso Espartaco respectivamente; en diciembre 3 del 2014 el Ing. Jorge Fayad Antón cedió sus acciones a Tomovich.

INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS(continuación)

- b) Resultado acumulado por adopción de las NIIF's por primera vez US\$2.628.425 en el 2014 y US\$ 2.587.669 en el 2015.- Por resolución de Superintendencia de Compañías, esta cuenta patrimonial acumula los ajustes por adopción de las NIIF's principalmente de la cuenta propiedades y equipos por US\$ 2.606.973, neto de impuestos diferidos por (US\$ 363.113) tal como se demostró en el estado de patrimonio del año 2012, entre otros ajustes.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2015 nuevamente por reforma fiscal se restituye el pasivo por impuesto a la renta diferido en US\$ 341.661 con cargo a esta cuenta patrimonial, quedando los saldos arriba anotados.

Conclusión: Años 2013/2015; considerando que el gasto de depreciación por incremento del costo atribuido, por disposición reglamentaria de junio del 2012 fue deducible los años 2013/ 2014, resultó inaplicable el pasivo por impuesto a la renta diferido, por lo que fue reversado tal pasivo con crédito a esta cuenta patrimonial. En diciembre 31 del 2014, se restituyó tal pasivo por cuanto el referido gasto de depreciación es no deducible desde enero 1 del 2015 y continúa vigente al 31/ 12/ 2015.

11. VENTAS DE MERCADERÍAS Y OTROS INGRESOS

Ventas de mercaderías; en el año 2014 corresponden a 48 ventas realizadas a la compañía relacionada PYCCA S.A. entre enero y diciembre del 2014, las cuales incluyen el margen del 5% sobre el costo CIF de las importaciones, más IVA.

Alquiler de inmueble; en los años 2015 y 2014, corresponden al arriendo del local ubicado en el Centro Comercial Policentro a la compañía relacionada PYCCA S.A.

Reembolsos (ingresos y gastos); corresponden a expensas comunes recibidos de PYCCA S.A. y canceladas por el mismo valor al condominio Policentro, los cuales se dieron hasta septiembre del 2015

12. COSTO DE VENTAS Y GASTOS

Costo de mercaderías vendidas; en el año 2014 corresponden a 48 importaciones realizadas principalmente desde China - Hong Kong y secundariamente de EEUU e Italia; mediante convenio comercial la compañía realiza la gestión de importaciones por encargo de la compañía relacionada PYCCA S.A. En el que registró un costo venta relativamente pequeño. En el año 2015 la compañía no realizó importaciones, su único ingreso fue por arriendo de inmueble del Policentro.

13. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES

Por los años 2015 y 2014, corresponden a gastos de impuestos municipales (prediales y 1.5 por mil), universidades y contribuciones a Superintendencia de Compañías.

14. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

- a) Impuesto a la renta corriente

Conforme a disposiciones reglamentarias, la depuración de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta de los años 2015 y 2014, fue determinada como sigue:

INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014****14. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO (continuación)**

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
		(US dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	(A)	31.257	166.880
(-) Ingresos no deducibles		(3.077)	0
(+) Gastos no deducibles (Incluye depreciación por ajuste del costo US\$ 52.231)		<u>54.838</u>	<u>0</u>
Base imponible para impuesto a la renta		<u>83.018</u>	<u>166.880</u>
Impuesto a la renta causado 22%	X1	18.264	36.714
Anticipo calculado	X2	1.184	20.249
(-) Impuesto a la renta causado (el mayor)	(B)	(18.264)	(36.714)
Impuesto a la renta diferido, reverso	(C)	<u>11.495</u>	<u>0</u>
Utilidad neta del ejercicio (A-B+C)		<u>24.488</u>	<u>130.166</u>

b) Impuesto a la renta diferido (IRD)

La Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y Reglamento a la referida Ley, publicadas en diciembre 29 y 31 del 2014, establece:

Restitución y reconocimiento del Impuesto a la Renta Diferido (previamente eliminado en el 2012/2013), debido a que a partir del 1 de enero del 2015, nuevamente la depreciación por incremento del costo de edificios es considerada fiscalmente como "gasto no deducible". A continuación el detalle del cálculo:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Incremento del costo de inmuebles	1.591.266	1.693.676
Depreciación acumulada al 31 de diciembre del 2014	<u>(52.251)</u>	<u>(140.670)</u>
Saldo por depreciar al 31 de diciembre del 2014	1.539.015	1.553.006
Tarifa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Pasivo - Impuesto a la renta diferido (*)	338.583	341.661
Aplicación IRD en pago de impuesto 2015	<u>(11.495)</u>	<u>0</u>
Pasivo - Impuesto a la renta diferido	<u>327.088</u>	<u>341.661</u>

(*)IRD depurado y corregido en el año 2015

c) Aspectos fiscales

Al 04 de marzo del 2016, la Compañía no ha sido fiscalizada por el Servicio de Rentas Internas.

Mediante Resolución NAC-DGERCGC10-3218 Sup. R.O. 660 de diciembre 31 del 2015, el Servicio de Rentas Internas (SRI) resolvió que los informes sobre cumplimiento de obligaciones tributarias sean presentados directamente por el contribuyente hasta el 31 de julio del siguiente año. Por lo expuesto, todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar oportunamente a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI. Inversiones e Inmobiliaria Brillax S.A. preparará dichos cuadros y anexos luego de presentar la declaración anual de impuesto a la renta del año 2015.

INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014****15. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Además de los saldos indicados en la nota 4, no existen otros importantes con partes relacionadas que debamos mencionar. Durante los años 2015 y 2014 las principales transacciones con partes relacionadas, fueron efectuadas como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(US dólares)	
Arriendos PYCCA S.A.	122.570	122.662
Cuentas por Cobrar a PYCCA S.A	21.092	0
Expensas de condominio (ingreso y gasto)	105.478	134.976
Venta de mercadería	0	2.868.282
Gastos y costos relacionados (Importaciones de Hong Kong)	0	1.298.051

16. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

La Administración considera que además de las contingencias ordinarias del negocio, al 31 de diciembre del 2015 y 2014, no existen tales contingentes que merezcan revelación en los estados financieros. " "

17. NORMAS PARA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2015, INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A. ha dado cumplimiento al proceso de implementación de la normatividad para prevención de lavado de activos con los principales procesos dispuestos en la normativa vigente sobre prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo - LAFT, según Resolución No. SCV.DSC.14.009 de junio 30 del 2014. Al 31 de diciembre del 2014, el siguiente fue el estado de implementación del cronograma establecido:

Procesos de implementación	Plazo días	Situación
• Designación de oficial de cumplimiento	30	Implementada
• Someter a calificación de la Superintendencia de Compañías al oficial de cumplimiento.	60	Implementada
• Definición de políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos	90	Implementada
• Implementación de los procesos para el conocimiento del cliente (identificación, aceptación de clientes, debida diligencia reforzada, personas políticamente expuestas); del mercado (segmentación), del colaborador/ empleado	120	Implementada
• Procesos de monitoreo, definición de alertas, sistemas de análisis, reporte y software	150	Implementada
• Emisión del Código de Ética y del Manual para la prevención de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo y otros delitos	180	Implementada

INVERSIONES E INMOBILIARIA BRILLAX S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

17. NORMAS PARA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS (continuación)

Con fecha 15 de diciembre de 2014, la Oficial de cumplimiento remite a la Dirección Nacional de Prevención de Lavado de Activos el Plan de Trabajo Anual de la Unidad de Cumplimiento. Mediante resolución No. UAF-DG-SO-2014-0002, en el artículo 2 indica que los sujetos obligados que se dediquen a inversión e intermediación inmobiliaria, el inicio de los reportes a la Unidad de Análisis Financiero se efectuará dentro del plazo de 15 días posteriores al cierre del ejercicio del mes de junio de 2015, es decir hasta el 15 de julio de 2015, y a partir de ahí consecutivamente; por lo tanto en el ejercicio del año 2015 a BRILLAX S.A. no le correspondía remitir aquellos reportes a la entidad de control.

18. EVENTOS POSTERIORES

La Administración de la Compañía considera que entre el 31 de diciembre del 2015 y marzo 4 del 2016 (fecha de conclusión de la auditoría), no existen eventos que ameriten ser revelados o ajustados, y que alteren y/o modifiquen significativamente los estados financieros cortados al 31 de diciembre del 2015.
