INMOBILIARIA INDUSTRIAL BERNUSS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

1. INFORMACIÓN GENERAL - 2 -

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS - 2 -

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES - 6 -

4. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO - 7 -

5. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS - 7 -

6. GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACIÓN - 7 -

7. CAPITAL SOCIAL - 8 -

8. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN - 8 -

9. RESERVAS - 8 -

10. RESULTADOS ACUMULADOS - 8 -

11. EVENTOS SUBSECUENTES - 9 -

12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS - 9 -

INMOBILIARIA INDUSTRIAL BERNUSS S.A.

1. Información general

INMOBILIARIA INDUSTRIAL BERNUSS S.A. es una Sociedad Anónima, constituida el 27 de febrero de 1991

Su objeto social son las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. Políticas contables significativas

2.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de INMOBILIARIA INDUSTRIAL BERNUSS S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES emitidas por el Internacional AccountingStandardsBoard (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de INMOBILIARIA INDUSTRIAL BERNUSS S.A. es el Dólar de los Estados Unidos de América.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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.

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 para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Efectivo y equivalentes

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo, en inversiones a corto plazo, y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente

2.3 Activos financieros

Cuentas por cobrar comerciales

Incluye los valores no liquidados por parte de clientes.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados. Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre como uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos confiabilidad

Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

- ✓ Dificultades financieras significativas del emisor o la contraparte; o
- ✓ Falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital; o
- ✓ Que sea probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera.

Para activos financieros llevados en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de efectivo, descontados de la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerada incobrable, es eliminada contra la cuenta de asignación. Las recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminadas son acreditadas contra la cuenta de asignación.

Los cambios en el valor de la cuenta de asignación son reconocidos en la utilidad o pérdida.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es reversada a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es reversado no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Compañía tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continua controlando el activo transferido, la Compañía reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si

la Compañía retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

2.4 Reconocimiento de ingresos

Arrendamientos operativos
Los ingresos de alquiler de arrendamientos operativos son reconocidos con el método de línea recta sobre el término de este.

Intereses
El ingreso por interés de las inversiones son reconocidas a medida que se devengan.

2.5 Impuestos corrientes

El gasto generado por el impuesto a la renta es el impuesto por pagar corriente.

Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere dela reportada en el Estado de Resultados porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles.
El pasivo de la Compañía para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

Impuesto corriente para el período

Los impuestos corrientes son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

2.6 Capital social y distribución de dividendos.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

2.7 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.8 Estado de Flujo de Efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

2.9 Cambios de políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

2.10 Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

2.11 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.12 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

Nuevas normas aplicadas por la Compañía

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de INMOBILIARIA INDUSTRIAL BERNUSS S.A. respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2016.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables a la Compañía que no entran aún en vigor

Título y nombre normativa	**Fecha que entra en vigor**	**Fecha estimada aplicación en la Compañía**
Sección - 1 Pequeñas y Medianas Entidades.	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
Sección - 2 Conceptos y Principios Fundamentales	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
Sección - 4 Estado de Situación Financiera	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
Sección - 5 Estado del Resultado Integral y Estado de Resultados	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
Sección - 6 Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Resultados y Ganancias Acumuladas	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
Sección - 9 Estados Financieros Consolidados	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017

Título y nombre normativa	Fecha que entra en vigor	Fecha estimada aplicación en la Compañía
y Separados		
Sección - 10 Políticas Contables, Estimaciones y Errores	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
Sección - 11 Instrumentos Financieros Básicos	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
Sección - 12 Otros Temas relacionadas con Instrumentos Financieros	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
Sección - 14 Inversiones en Asociadas	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
Sección 15 - Inversiones en Negocios Conjuntos	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
Sección - 17 Propiedades, Planta y Equipo	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
Sección - 18 Activos Intangibles distintos de la Plusvalía	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
Sección - 19 Combinaciones de Negocios y Plusvalía	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
Sección - 20 Arrendamientos	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
Sección - 21 Provisiones y Contingencias	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
Sección - 22 Pasivos y Patrimonio	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
Sección - 26 Pagos basados en Acciones	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
Sección - 27 Deterioro del Valor de los Activos	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
Sección - 28 Beneficios a los Empleados	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
Sección - 29 Impuesto a las Ganancias	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
Sección - 30 Conversión de moneda extranjera	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
Sección - 31 Hiperinflación	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
Sección - 33 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
Sección - 34 Actividades Especializadas	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017
Sección - 35 Transición a la NIIF para las PYMES	01 de Enero del 2017	01 de Enero del 2017

La Compañía no ha concluido aún los posibles impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

3. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Estimaciones importantes

La Compañía realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

3.1 Prestaciones por pensiones

El valor actual de los obligaciones registradas por concepto de jubilación patronal es calculada en base a estimaciones actuariales, mismas que consideran varios factores en base a hipótesis, incluyendo tasas de descuento determinadas por los actuarios, por lo que cualquier cambio en las estimaciones actuariales así como en la tasa de descuento, podrían generar ajustes en el futuro.

3.2 Vidas útiles y deterioro de activos

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades y equipos, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece la Compañía.

4. Gestión del riesgo financiero

No se presentan riesgos importantes financieros para la Compañía que deban ser revelados en notas a los estados financieros.

5. Cuentas por pagar relacionadas

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 el detalle de saldos a Compañías Relacionadas es el siguiente:

Descripción	31 de Diciembre	
	2016	2015
Jabonería Wilson	4.037	3.971
Accionistas	31.743	31.743
Total	**35.779**	**35.714**

6. Gastos de venta y administración

Un resumen de los gastos reportados en los estados financieros es como sigue:

Descripción	2016	2015
Gastos no deducibles		48
Patente Municipal	66	-
Otros gastos		61
Total	**66**	**109**

7. Capital social

El capital social suscrito de la Compañía asciende a USD$ 800 divido en ochocientas acciones nominativas y ordinarias de un dólar (USD $1) cada una.

8. Aportes para futura capitalización

Corresponde a aportes efectuados por los accionistas para futuros aumentos de capital.

El saldo de está cuenta al final del período es de $ 649,06

9. Reservas

Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Reserva de Capital

Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

10. Resultados acumulados

Esta cuenta está conformada por:

Resultados acumulados primera adopción NIIF:

Corresponde a los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF

El saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizando en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Resultados acumulados

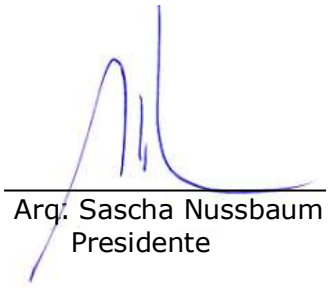
Corresponde a las pérdidas de ejercicios anteriores.

11. Eventos subsecuentes

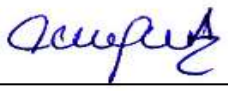
Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estas notas no se han presentado eventos importantes.

12. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por los accionistas el 25 Abril del 2017.



Arq. Sascha Nussbaum
Presidente



Ma. Cristina Aguilar
Contadora