

ADMIDALMAU S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE EL 03 DE AGOSTO
Y EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

(Expresadas en dólares norteamericanos)

NOTA 1 - OPERACIONES

ADMIDALMAU S. A., está organizada y opera bajo las leyes de la República del Ecuador desde el 03 de agosto del año 2015, siendo autorizada por el Intendente de Compañías de Quito mediante Resolución No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-14-1251 del veinte y seis de junio del año 2015 con inscripción No. 3957 del Registro Mercantil, repertorio N° 36301 el 03 de agosto del año 2015, bajo la denominación de ADMIDALMAU S. A., mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Décimo Tercera del Cantón Quito, el 22 de abril del año 2014.

Mediante Escritura Pública otorgada ante la Notaría Décimo Tercera del Cantón Quito, el catorce de octubre del 2015 con inscripción No 5299 del Registro Mercantil, repertorio No 48370 el 20 de octubre del 2015, se modificó el objeto social y la reforma de estatutos de la compañía, en los siguientes términos:

La Compañía se dedicará al arrendamiento y administración de bienes inmuebles.

Con este propósito la Compañía podrá asociarse con personas naturales y jurídicas nacionales o extranjeras relacionadas con su objeto social; y, celebrar toda clase de actos y contratos relacionados directamente con su objeto social, así como todos los que tengan como finalidad ejercer derechos o cumplir obligaciones derivadas de su existencia y de su actividad. Sin perjuicio de las prohibiciones consignadas en otras leyes, la Compañía no podrá realizar actividades de carácter financiero.

Ha sido inscrita en el Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías en Quito bajo el Expediente N° 704118 y con el Registro Único de Contribuyentes N° 1792609364001 ante el Servicio de Rentas Internas.

ENTORNO

A finales del año 2015, analistas especializados expresaron sus desacuerdos, respecto a los supuestos macroeconómicos utilizados en la elaboración de la Proforma Presupuestaria Gubernamental para el año 2016. En el sentido específico, se indicó que era muy optimista asumir para el año 2016 un precio promedio para el petróleo de \$ 35/barril y una tasa de crecimiento económico del 1%. Este excesivo optimismo es un error que pudiera obligar al Gobierno a realizar ajustes fiscales dolorosos a mitad del año.

Entre estos dos supuestos, el más preocupante es el relacionado con el crecimiento de la economía, puesto que como el Gobierno Nacional lo ha manifestado públicamente, los ingresos fiscales del año 2016 dependerán esencialmente de la recolección de impuestos, y estos, a su vez, dependen del frágil desempeño de la economía nacional.

De ahí que asumir un crecimiento positivo mientras otros entes informados, predicen niveles negativos (ej. Banco Mundial: -2%, Merrill-Lynch: -4,4%, Credit-Suisse: -2,5%) nos lleva a sospechar profundamente que el Gobierno estaría sobreestimando sus ingresos fiscales. Esta ligera sospecha ya ha comenzado a materializarse, puesto que

las cifras oficiales muestran que para enero de 2016 los impuestos devengados sumaron tan solo \$ 1.221 millones, 19% menos que en enero de 2015.

Más el problema no es tan solo utilizar supuestos irreales, para la elaboración de un presupuesto ordenado, real, ajustado a la coyuntura. El verdadero y real problema radica en que el Gobierno Nacional, sigue negando la verdadera realidad de la endeble economía ecuatoriana por motivaciones estrictamente políticas. Sea lo uno o lo otro, el resultado es y será el mismo, una peligrosa inercia gubernamental que ha impedido y coartado la formulación de políticas nacionales que reviertan la continua, real y permanente tendencia negativa del crecimiento de la economía ecuatoriana, así como de los ingresos fiscales.

La solución más sensata para remediar esta situación sería formular, desde el Gobierno Nacional, políticas enfocadas en reactivar el aparato productivo ecuatoriano privado; el cual se encuentra en apremiante emergencia, no solo por la contracción de la demanda y el crédito, sino también por las absurdas y tóxicas políticas tributarias y comerciales que mantienen asfixiado su libre accionar. Entre las políticas pragmáticas que pudieran aplicarse, están aquellas que sugeridas por un grupo de académicos ecuatorianos a través de un comunicado, en octubre del año 2015, destacándose las siguientes propuestas: reducir la carga impositiva del sector productivo; eliminar las salvaguardias y cualquier otra política comercial distorsionante; reducir o eliminar el impuesto a la salida de capitales; aumentar la flexibilidad laboral; y por sobre todo, que el Gobierno Nacional evite, o como mínimo se abstenga, dar declaraciones negativas en contra del sector privado, utilizando insultos, improprios o adjetivos sustantivamente descalificantes.

Al día de hoy, no solo que el Gobierno Nacional no ha seguido esos consejos, sino que, por el contrario, ha exacerbado su posición académica y políticamente provocadora y pendenciera en contra del limitado sector empresarial privado ecuatoriano, aumentando su nivel de pesimismo. Un simple ejemplo de las consecuencias de este pesimismo ha sido el deterioro de las expectativas futuras del sector privado ecuatoriano, lo que ha generado que actualmente dos de cada tres empresas estén analizando reales y posibles reducciones de personal, pudiendo esto producir un efecto por demás funesto sobre la economía de los segmentos más vulnerables de la sociedad ecuatoriana.

Es un imperativo categórico que el Gobierno Nacional comprenda, digiera y entienda que los problemas del sector económico privado no se solucionan con actitudes y acciones beligerantes en busca de inexistentes luchas de clases, sino con políticas pragmáticas que reconozcan que la economía se mueve gracias a las iniciativas privadas de inversión y producción. Entender este concepto está al alcance del ciudadano promedio.

NOTA 2. RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES

Las políticas contables están basadas en la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), la cual requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, 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. Las políticas más importantes son las siguientes:

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con la norma internacional de información financiera para pequeñas y medianas entidades emitida por el Comité Internacional de Normas de Contabilidad (IASB).

Las antiguas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) están implícitas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), también conocidas por sus siglas en inglés como (IFRS), International Financial Reporting Standard, y son unas normas contables adoptadas por el IASB, institución privada con sede en Londres. Constituyen los estándares o normas internacionales en el desarrollo de la actividad contable y suponen un manual contable, ya que en ellas se establecen los lineamientos para llevar la Contabilidad de la forma como es aceptable en el mundo.

b) Base de Preparación

Los estados financieros son preparados en base a valor razonable para los activos y pasivos financieros. Otros activos y pasivos financieros y activos y pasivos no financieros se presentan al costo amortizado o al costo histórico.

Los estados financieros presentan cifras en dólares (US \$), la unidad monetaria de los Estados Unidos de América. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US \$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal, desde el año 2000.

c) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista y depósitos a plazo en bancos, con vencimientos originales de doce meses o menos.

d) Cuentas por cobrar y Reserva para Cuentas incobrables

Las cuentas por cobrar están registradas a su valor principal pendiente de cobro, menos la reserva para cuentas incobrables. Las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses, en el caso de que el crédito se ampliaría más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se medirán al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. De hecho, los contratos estipulan hasta treinta días de crédito normal. Pasado ese plazo, se establece una tasa de interés.

La administración de la Compañía evalúa a cada fecha del estado de situación financiera, si hay alguna evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro en una cuenta por cobrar. Si existe evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro, el valor del activo es rebajado mediante el uso de una cuenta de reserva y la cantidad de la pérdida es reconocida en el estado de resultados como una provisión para pérdida por deterioro.

e) Inventarios

Los inventarios se presentan al costo histórico asignado. El saldo del rubro no excede el valor de mercado de los inventarios.

f) Propiedad

Los activos que satisfacen los siguientes requerimientos son incluidos como propiedad:

1. Uso en los procesos de arriendo o para necesidades de administración de la Compañía;
2. Uso durante un período de tiempo (vida económica) que exceda de doce meses;
3. Los activos mencionados no deben estar sujetos a futuras ventas;
4. Capacidad de obtención de ingresos en el futuro

Las propiedades se registran a su costo histórico, menos la depreciación acumulada. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo, son cargados directamente al gasto cuando se incurren.

La depreciación se carga a las operaciones corrientes, utilizando el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos.

g) Deterioro de Activos

Los valores en libros de los activos de la Compañía son revisados a la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. Las pérdidas por deterioro en el valor de un activo se reconocen como gasto en el estado de resultados.

h) Jubilación patronal

La jubilación patronal es una obligación que tiene todo empleador en la República del Ecuador y se encuentra normada por el Código del Trabajo Reformado. Todo trabajador que haya laborado veinte y cinco años o más con el mismo empleador tiene derecho a recibir, por parte la empresa, una pensión en forma vitalicia, calculada en base a las reglas determinadas en el código laboral y, al fallecimiento del jubilado, una anualidad para sus derechohabientes.

Para que las empresas puedan cubrir estas contingencias es necesario calcular la reserva matemática que representa el monto, en valor actuarial presente, que garantiza el pago esperado de las pensiones mensuales y complementarias así como la anualidad para los deudos.

En la contabilización correspondiente a cada período fiscal, el valor en que se incrementa esta reserva para jubilación, se registra en "gastos generales" del

ejercicio económico correspondiente y los créditos en la cuenta "reserva para jubilación patronal".

Del incremento del gasto por el período fiscal, solamente la parte correspondiente a los trabajadores con diez o más años de servicio pueden ser cargados como gasto deducible de impuestos a dicho período, según las reformas a la Ley de Régimen Tributario de agosto de 1998; mientras que la parte restante debe seguir acumulándose de acuerdo a las normas contables que establecen la necesidad de cargar gastos en forma progresiva.

La valoración de estas reservas requiere de un estudio actuarial que puede ser elaborado de acuerdo a las normas locales o de acuerdo a normas internacionales de contabilidad.

Al cierre del ejercicio 2015, la Compañía ha dejado pendiente el registro de la provisión por este concepto por ausencia de empleados directos.

i) Ingresos de actividades ordinarias

Los Ingresos de actividades ordinarias procedentes del arrendamiento de bienes inmuebles y servicios se reconocen cuando se arriendan los bienes y facturación neta efectiva de los arriendos realizados.

j) Gastos

Los Gastos se reconocen en función de las erogaciones relacionadas con los gastos generales y de administración, así como en la adquisición y utilización proporcional de suministros y materiales.

k) Impuesto sobre la Renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto a la renta se calcula sobre la renta neta gravable, utilizando las tasas vigentes a la fecha y cualquier otro ajuste del impuesto a la renta de años anteriores.

l) Uniformidad en la Presentación de Estados Financieros

Las políticas de contabilidad detalladas anteriormente, han sido aplicadas consistentemente en el período presentado en los estados financieros.

m) Transacciones entre empresas vinculadas

Las transacciones entre empresas vinculadas se reconocen por el valor razonable de la contraprestación entregada o recibida.

n) Moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la tasa de cambio que rige a la fecha de la transacción. Los activos y pasivos denominados en moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional a la tasa de cambio vigente a la fecha de los estados de situación financiera. Las ganancias y pérdidas resultantes en transacciones con moneda extranjera son presentadas en otros ingresos en el estado de resultados.

o) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e Interpretaciones no Adoptadas

A la fecha de los estados financieros existen nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a normas, las cuales no son efectivas para los años terminados al 31 de diciembre del 2015, por lo tanto no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del año 2015, el efectivo corresponde a Efectivo en Bancos, valor sobre el que está exento de gravámenes.

NOTA 4. PROPIEDADES

Al 31 de diciembre del año 2015, el saldo de las Propiedades estaba conformado por dos lotes de terreno.

| | |
|-------------------|------------|
| TERRENOS | 168.192.43 |
| OBRAS CIVILES | 698.096.57 |
| | ----- |
| TOTAL PROPIEDADES | 866.289.00 |

NOTA 5. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Pagado - El capital pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 comprende a ochocientos sesenta y seis mil doscientas ochenta y nueve acciones ordinarias y nominativas de un valor de USD \$ 1.00 cada una.

Reserva Legal - De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe transferir por lo menos el 10% de la ganancia neta del año a una reserva legal hasta que ésta, como mínimo, alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados Acumulados - Corresponde a utilidades retenidas de ejercicios anteriores. Pueden capitalizarse o utilizarse en la absorción de pérdidas futuras.

Impuesto a la renta - La declaración de impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República del Ecuador está sujeta a revisión por la autoridad fiscal por los últimos cinco años, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre del 2015.

La tarifa corporativa del Impuesto a la Renta en el Ecuador, para el año 2015 es del 22%, sobre la totalidad de los ingresos gravables. No obstante, las empresas que reinvierten sus utilidades tienen derecho a una reducción del 10% en la tarifa general. Para tal efecto deberán realizar un aumento de capital hasta el 31 de diciembre del año siguiente a aquel en el cual se produjeron las utilidades.

NOTA 6. LITIGIOS Y ARBITRAJES

- Juicios u otras acciones legales en que se encuentre involucrada la Compañía

Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía no mantiene juicios de ningún tipo, respecto de los cuales la administración y sus asesores legales, crean necesario registrar una provisión de contingencia de probable ocurrencia.

- Restricciones

Durante el presente ejercicio y el anterior, la Compañía no se encuentra expuesta a restricciones.

NOTA 7. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Conforme a lo establecido sobre esta materia por la Superintendencia de Compañías y Valores, ADMIDALMAU S. A., adoptó integralmente la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – NIIF (IFRS de acuerdo con su sigla en inglés) a partir del ejercicio 2015.

NOTA 8. OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las revelaciones correspondientes; aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

NOTA 9. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre la fecha de cierre del ejercicio el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 24 de marzo del 2016, no se produjeron eventos significativos que en opinión de la Gerencia General de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre la situación patrimonial y los resultados, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

NOTA 10. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General Extraordinaria de Accionistas y autorizados para su emisión el 24 de marzo del 2016.

