

COMPAÑÍA ADMIDALMAU S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE 2016 Y DEL 2015

NOTA 1 INFORMACION GENERAL DE LA EMPRESA

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 Notaria Décimo Tercera del Cantón Quito, el 22 de abril del año 2014.

Mediante Escritura Pública otorgada ante la Notaria 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.

NOTA 2 BASE DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la *Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)* emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en dólares estadounidenses, que es la moneda vigente en el Ecuador.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la *NIIF para las PYMES* exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes del grupo se establecen en la nota 3.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables del grupo. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables del grupo y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en la nota 3 – Uso de Estimaciones.

NOTA 3 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas deben ser aplicadas uniformemente en todos los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

a) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros requiere que la Gerencia efectúe estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Los resultados finales podrían diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a: la provisión para créditos de dudosa cobranza, , la amortización de activos intangibles, la depreciación del activo fijo, la provisión de beneficios sociales y el cálculo del impuesto a la renta.

b) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra empresa.

Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Los instrumentos financieros básicos se reconocen en los estados financieros al costo amortizado menos el deterioro del valor. Los demás instrumentos financieros se reconocen a su valor razonable, el cual se refiere al monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y vendedor debidamente informados, o puede ser cancelada una obligación, entre un deudor y un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

La compañía mantiene instrumentos financieros en la categoría de cuentas: caja y bancos, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deudas a largo plazo cuyos valores en libros son sustancialmente similares a sus valores razonables de mercado.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en instituciones financieras.

d) Cuentas por cobrar comerciales

La mayoría de los servicios se realizan en condiciones de crédito normales (De cero a treinta días), y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá de inmediato una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

Adicionalmente, las cuentas por cobrar están presentadas netas de la provisión para cuentas de cobranza dudosa, de modo que su monto tenga un nivel de que la Gerencia considera adecuado para cubrir eventuales pérdidas en las cuentas por cobrar a la fecha del balance general.

e) Propiedad, planta y equipo

El rubro Propiedad, Planta y Equipo se presenta al costo neto de la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Así mismo, cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación acumulada y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el Estado de Ganancias y Pérdidas.

El costo inicial de la maquinaria y equipo comprende su precio de compra, incluyendo cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar el activo en condiciones de trabajo y uso. Los desembolsos incurridos después de que los activos fijos se hayan puesto en operación, tales como reparaciones y costos de mantenimiento y de reacondicionamiento, se cargan a resultados del período en que se incurren los costos. En el caso en que se demuestre claramente que los desembolsos resultarán en beneficios futuros por el uso del edificio, maquinaria y equipo, más allá de su estándar de funcionamiento original, estos son capitalizados como un costo adicional del edificio, maquinaria y equipo.

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando los siguientes vidas útiles estimadas:

- Unidades de transporte	5 años
- Maquinaria y equipo	10 años
- Muebles y enseres	10 años
- Equipo de cómputo	3 años

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Las obras en curso representan los proyectos de ampliación de las plantas de producción que se encuentran en construcción y se registran al costo. Esto incluye el costo de

construcción y otros costos directos. Las construcciones no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos.

Cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultado integral. Asimismo, el excedente de revaluación que pudiera existir por dicho activo se carga a utilidades retenidas.

En el caso de los activos que se presentan a su valor revaluado, se ha procedido a efectuar mediciones de valor razonable de dichos bienes, los cuales se amparan en los respectivos avalúos realizados por profesionales independientes. En el caso de los activos revaluados, cualquier disminución, primero que compensa contra el excedente de revaluación que exista por el mismo activo y posteriormente, se carga a la utilidad operativa.

f) Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que tales activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

g) Cuentas comerciales por pagar

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales (De cero a treinta días) y no tienen intereses. Los importes de las cuentas comerciales por pagar, denominados en moneda extranjera se convierten a dólares estadounidense usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

h) Provisiones

Se reconoce una provisión solo cuando la Compañía tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del balance general.

i) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por venta de productos y el costo de venta relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan

El ingreso de actividades ordinarias se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta exigidos por las autoridades tributarias.

j) Costos por préstamos

Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

k) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que

reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que la gerencia espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas por las autoridades fiscales.

1) Contingencias

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros. Estos se revelan en notas a los estados financieros a menos que la posibilidad de que se desembolse un flujo económico sea remota. Un activo contingente no se reconoce en los estados financieros pero se revela cuando se grado de ocurrencia es probable.

NOTA 4 CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, los saldos de las cuentas por cobrar se indican a continuación:

	2015	2016
Cuentas por cobrar comerciales	0.00	2.999.75
Préstamos a empleados	0.00	0.00
Otras cuentas por cobrar	0.00	354.25
Provisión de cuentas incobrables	0.00	0.00
TOTAL	0.00	3.354.00

NOTA 5 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO .

Los movimientos de propiedades, planta y equipo durante el año, expresados en dólares, fueron los siguientes:

Costo	AÑO 2015	AÑO 2016
MUEBLES Y ENSERES	0.00	0.00
MAQUINARIA	0.00	0.00
EDIFICIOS	398.096.57	711.096.57
TERRENOS	168.192.43	168.192.43
- DEPRECIACION	0.00	-35.554.83
TOTAL	866.289.00	843.734.17

- a) Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía ha tomado seguros para la totalidad de sus activos. En opinión de la Gerencia de la Compañía, sus políticas de seguros son consistentes con la practica internacional en la industria y riesgos de eventuales perdidas por siniestros considerados en la póliza de seguros es razonable considerando el tipo de activos que posee la Compañía.
- b) La prueba de deterioro se basa en el valor en uso de avalúos de precios de mercado de cada uno de los ítems. Sobre esta base la Administración de la Compañía considera que, al 31 de diciembre del 2016, los activos están registrados al importe menor entre su costo y su valor de mercado.

NOTA 6 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, los saldos de las cuentas por pagar se indican a continuación:

	2015	2016
Proveedores	0.00	23.842.00
Otras cuentas por pagar	0.00	371.90
Dividendos por pagar	0.00	0.00
TOTAL	0.00	24.213.90

La prueba de deterioro de valor se basa en el valor actual o intención de pago de cada una de las acreencias. Sobre esta base la Administración de la Compañía considera que, al 31 de diciembre del 2016, los pasivos están registrados al importe menor entre su costo y su valor de mercado.

NOTA 7 PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Pagado - El capital pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 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 o pérdidas 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 siete años,

incluyendo el año terminado el 31 de diciembre del 2016.

La tarifa corporativa del Impuesto a la Renta en el Ecuador, para el año 2016 es del 22%, en tanto que por el año 2015 fue 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 8 LITIGIOS Y ARBITRAJES

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

Al 31 de diciembre del 2016, 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 9 ADOPCIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN
FINANCIERA**

Conforme a lo establecido sobre esta materia por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, 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 10 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 11 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre la fecha de cierre del ejercicio el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 24 de marzo del 2017, 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 12 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General de Accionistas y autorizados para su publicación el 24 de MARZO de 2017.