ALBOKENNEDY S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresadas en US$dólares)

A. ALBOKENNEDY S.A.:

La Compañía se constituyó el 15 de abril de 1997 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la compra – venta y arrendamiento de bienes inmuebles urbanos o rurales, para el cumplimiento del objeto social podrá promover la construcción de inmuebles bajo el régimen ordinario de dominio o en propiedad horizontal.

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:

La Compañía mantiene sus registros contables en US$dólares u, a partir del ejercicio económico 2012, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, los que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

A continuación mencionamos las políticas contables más importantes que utiliza la administración.

Base de preparación y presentación: Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptó para el ejercicio 2012, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). El efecto económico de la adopción del nuevo marco conceptual se registró en el patrimonio al 1 de enero del 2012, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2012.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF): El marco conceptual que utilizó la Compañía desde el periodo 2011 hasta antes, se basaba en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), que eran la traducción de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), vigentes en el año 1999, consecuentemente, las políticas contables que utilizó la Compañía, eran compatibles con las NIC (ahora NIIF) del año 1999. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2012, han sido preparados sobre la base de las NIIF.

Consecuentemente, los estados financieros cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) aplicables a los periodos que inician el 1 de enero del 2012 como se describen en estas políticas contables.

En la preparación de los estados financieros, la Compañía adoptó como periodo de transición, las transacciones registradas desde el 1 de enero del 2011.

ALBOKENNEDY S.A.

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS: (Continuación)

En la Nota B, se detalle los principios ajustes registrados el 1 de enero del 2012 y que sirven para realizar los estados financieros preparados y publicados, con corte al 31 de diciembre del 2011.

Provisión para cuentas incobrables: Periódicamente, la administración de la Compañía realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar – comerciales, para determinar si existen valores del deterioro de su cartera, según lo establecido el párrafo 63 de la norma internacional de contabilidad NIC 39. El deterioro de la cartera evaluándolo en el análisis y valoración, se carga a resultados como una cuenta de Provisión para cuentas de dudosa recuperación, como lo establece el párrafo 63 de la NIC 39.

La provisión se ajusta anualmente con cargo a resultados, por el efecto de anular de la cartera. La cartera que se considera incobrable o perdida, se da de baja debiendo de la Provisión para cuentas de dudosa recuperación.

Provisión para cuentas incobrables: Se efectúan provisiones para cubrir problemas en la recuperación de carteras, cuando hay valores que se consideran incobrables se cargan contra los resultados del ejercicio.

Inversiones en acciones: se registran a su valor de adquisición y no se ajustan a valor patrimonial proporcional. De acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 16, los ajustes al valor patrimonial proporcional se deben registrar en una cuenta de resultados.

Activo fijo: Están registrados al costo. Los mayores por mantenimiento y reparaciones de carácter u gastos al incurrirse en ellos, mientras que los mayores de importancia se capitalizan.

ACTIVOS	AÑOS
Equipos de computación	3
Equipos médicos	10
Instalaciones Eléctricas y Telefónicas	10
Muebles y enseres	10

Los mayores u gastos: Se consideran por el método del devengado. Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el US$dólar es la moneda de uso legal en la República del Ecuador.

C. EFECTIVO:

Incluye principalmente US$31.136,71 a una cuenta corriente mantenida con Banco Internacional S.A. de libre disposición.

ALBOKENNEDY S.A.

D. CUENTAS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre del 2012	2011
Clientes	(1)	85.870,64	105.513,47
Compañías relacionadas (Nota I)			382.683,04
Fiscales	(2)	4.440,12	12.433,28
		90.122,76	500.629,79
Provisión para cuentas incobrables		(13.964,46)	(10.713,67)
		76.158,30	489.916,12

(1) Corresponde US$34.747 del Dr. José Contreras, US$25.583,18 del Dr. William Zea, y US$23.981,83 del Dr. Carlos Estévez de valores pendientes por la adquisición de consultorios médicos.

(2) Corresponde al anticipo del impuesto a la renta del año 2012.

E. INVENTARIOS:

Corresponde al costo de consultorios para la venta de la Torre Norte.

F. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO:

Corresponde US$756.808,06 a documentos RECIVIS por cobrar a sus relacionadas y US$37.803,52 por cobrar a Industrial Inmobiliaria Teodoro S.A. cuya deuda no tiene fecha de vencimiento ni genera intereses.

G. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

	Al 31 de diciembre del 2012	2011
Proveedores	5.015,30	4.753,78
Compañías relacionadas (Nota I)	80.070,57	79.936,33
Fiscales	4.685,92	5.376,79
Obligaciones con el IESS	226,03	1.126,80
Dividendos por pagar	184.786,13	184.786,13
Beneficios Sociales	6.530,10	6.014,21
Superintendencia de Compañías del Ecuador	571,28	717,88
Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil	1.987,53	984,14
	284.073,11	286.301,65

ALBOKENNEDY S.A.

I. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 800 acciones – nominativas y emitidas al valor nominal de US$1.00 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de las utilidades líquidas y anteriores a la reserva legal hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva de capital: En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 31 de diciembre del 2000: Reserva por revalorización de patrimonio y Reexpresión monetaria.

Conforme a la Resolución No. 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O. # 463 del 20 de diciembre de 2001, la Compañía podrá compensar las pérdidas del ejercicio y los acumulados con el saldo acreedor de esta cuenta, pero si no es suficiente, la utilización los saldos acreedores de las cuentas reserva por valuación y reserva por desvalorización. Esta compensación deberá ser aprobada por la Junta general de accionistas.

Reserva facultativa y resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía.

J. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES Y IMPUESTO A LA RENTA:

Hasta el año 2010, el impuesto a la renta se determinó sobre la base del 25% de las utilidades tributables. El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre de 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes dos años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, están sujetos a la tarifa impositiva del 24% sobre su base imponible para el año 2011. Para los años 2012 y 2013, la tarifa del impuesto a la renta será de 23% y 22%, respectivamente.

Los libros laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo de impuesto sobre la renta. La Administración calculó la participación de los trabajadores directamente de la utilidad contable del ejercicio.

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

ALBOKENNEDY S.A.

J. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

	2012	2011
Utilidad contable	16.777,30	15.126,08
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	2.366,60	2.268,91
Dividendos Percibidos y otros Ingresos Exentos	67.012,50	
Más: Gastos no deducibles	16.026,30	11.470,30
Ajustes de Gastos Incurridos	720,00	
Participación de Trabajadores sobre Ingresos Exentos	7.171,88	
Base imponible para impuesto a la renta	(9.601,62)	24.333,51
Anticipo - Impuesto a la renta	4.440,12	5.840,04

SALDOS CON PARTES RELACIONADAS:

Se consideran partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía o de las que se tengan poder de decisión. A continuación un detalle de los saldos con partes relacionadas:

	Al 31 de diciembre de 2012	2011
Cuentas por cobrar corto plazo:		
Industrial Inmobiliaria Teodor S.A.		382.683,04
		382.683,04
Cuentas por cobrar largo plazo:		
Industrial Inmobiliaria Teodor S.A.	757.803,52	405.146,48
	757.803,52	405.146,48
Cuentas por pagar corto plazo:		
Servicios Hospitalarios S.A. ALBOTEOTON	80.070,57	79.936,03
	80.070,57	79.936,03

ESCRITURA DE CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS:

Fecha de Constitución:	: 5 de octubre del 2010
Constituyente o Cedente:	: Albokennedy
Fiduciaria:	: Morgan & Morgan
Cesionaria:	: Industrial Inmobiliaria Teodor S.A.

ALBOKENNEDY S.A.

L. ESCRITURA DE CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS: (Continuación)

Objeto:	: Cedió, por este acto de manera irrevocable a favor de la cesionaria, la totalidad de los derechos fiduciarios o de beneficio que registra en el Fideicomiso, particularmente los derechos contractuales al cobro.
Precio y Pago:	: El precio convenido, disminuido y de común acuerdo entre las partes por la presente cesión de derechos, es de US$415.146,38.
Patrimonio Autónomo:	: La compañía Albokennedy S.A. aportó al base imponible que según avalúo realizado por el Arquitecto Emilio Sotto tiene un valor comercial de US$414.410,51.
Obligaciones de la cedente y de la Cesionaria:	: El cedente y la cesionaria se comprometen a proporcionar a la Fiduciaria la información que solicite ésta para del cumplimiento a lo establecido en las normas internas y legales aplicables en el Fideicomiso.

K. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009 a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.Q.ICI.081, se establece el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, a que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012.

A partir del 1 de enero del 2012 la Compañía adopta las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

Conforme lo exigido por la Superintendencia de Compañías, la información correspondiente al 1 de enero del 2011 es presentada ajustada para efectos comparativos con la información al 31 de diciembre del 2011. El efecto de esta disposición frente a los requerimientos de NIIF 1, no afectó la presentación razonable de los estados financieros.

A continuación los ajustes efectuados:

RUBROS	SALDO AL 31/12/2011	AJUSTES NIIF	SALDO AL 01/01/2012
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo	0.000,00		0.000,00
Cuentas por cobrar	500.629,79	(12.000,78)	488.628,12
Inventarios	76.158,30		76.158,30
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	576.788,09	(12.000,78)	564.787,31
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	405.146,48		405.146,48
TOTAL ACT. NO RIEN	981.934,57	(12.000,78)	969.933,79

ALBOKENNEDY S.A.

M. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF: (Continuación)

PASIVOS E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS	SALDO AL 31/12/2011	AJUSTES NIIF	SALDO AL 01/01/2012
PASIVO CORRIENTE:			
Documentos y cuentas por pagar	286.301,65		286.301,65
Porción cuentas pasivo largo plazo			
TOTAL PASIVO CORRIENTE	286.301,65		286.301,65
CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO	179.000,00		179.000,00
INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	800,00		800,00
Reserva legal	19.944,36		19.944,36
Reserva facultativa	2.226,24		2.226,24
Otras reservas	96,24		96,24
Reserva de capital	326.201,46		326.201,46
Ajuste por implementación NIIF (Primera vez)		(12.426,78)	(12.426,78)
Resultados acumulados	21.570,22		21.570,22
TOTAL INVERSIÓN DE ACCIONISTAS	369.791,44	(12.426,78)	357.792,66
TOTAL PASIVOS E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS	844.093,11	(12.426,78)	832.094,33

N. EVENTOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre del 2012, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.