

ALBOKENNEDY S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(Expresadas en USDólares)

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 raíces 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. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

Declaración de cumplimiento: La Compañía aplica la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB), para la preparación de los estados financieros.

Base de preparación y presentación: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico: los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Efectivo y equivalentes al efectivo: Corresponden al efectivo, depósitos en fondos de inversión y depósitos a corto plazo con vencimiento a tres meses o menos.

Provisión para cuentas incobrables: Periódicamente, la administración de la Compañía realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar – comerciales, para determinar si existen indicios del deterioro de su cartera, según lo establece el párrafo 64 de la norma internacional de contabilidad NIC 39. El deterioro de la cartera establecido en el análisis y valoración, se carga a resultados contra 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 del análisis de la cartera. La cartera que se considera irrecuperable o perdida, se castiga.

ALBOKENNEDY S.A.**B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Ingresos y gastos: Se contabilizan por el método del devengado: Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Administración de riesgos financieros: Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado de situación financiera de la Compañía está compuesto de instrumentos financieros en su mayoría.

Estos instrumentos financieros exponen a la Compañía a varios tipos de riesgos. La Administración de Riesgos se maneja en base a las operaciones normales del negocio, el cual identifica cada uno de los principales riesgos a los cuales está expuesta la Compañía.

La Administración de riesgos incluye:

- Riesgo de cambio
- Riesgo de crédito
- Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo
- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional

Riesgo de cambio: Todas las transacciones que realiza la Compañía son pactadas en USDólares, por tanto no tiene exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía y la contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos. Al 31 de diciembre 2014, no se reportan un riesgo material de crédito.

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo: La Compañía no tiene inversiones en valores que se puedan ver afectadas por las fluctuaciones de las tasas de interés; Por otro lado, para mitigar el riesgo de dichas fluctuaciones en el financiamiento, la compañía ha conseguido préstamos de relacionadas a largo plazo con una tasa fija.

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. Al 31 de diciembre de 2014 no se reportan un riesgo material de liquidez.

Riesgo operacional: Los riesgos operativos están asociados con las pérdidas monetarias que pueden surgir, por problemas de los sistemas, procedimientos no establecidos para los distintos procesos, fallas de las personas que manejan el proceso o por eventos externos.

ALBOKENNEDY S.A.**C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

Incluye principalmente US\$17,370 (US\$52,079 en el 2013) mantenidos en el Banco Internacional S.A.

D. CUENTAS POR COBRAR:

| | | Al 31 de diciembre de | |
|------------------------------------|-----|------------------------------|-------------|
| | | 2014 | 2013 |
| Clientes | (1) | 66,495 | 63,795 |
| Anticipo de Impuesto a la renta | | 4,406 | |
| Otros | | 1,929 | 1,929 |
| | | 72,830 | 65,724 |
| Provisión para cuentas incobrables | | (13,511) | (13,511) |
| | | 59,319 | 52,213 |

(1) En el 2014 y 2013 incluye principalmente US\$34,747 del Dr. José Contreras y US\$25,683 del Dr. William Zea, valores que se encuentran en proceso legal por la adquisición de consultorios médicos.

E. INVENTARIOS:

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

F. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO:

Corresponde a valores por cobrar a Industrial Inmobiliaria Teoton S.A., US\$750,000 por documentos REVNI, con vencimiento el 20 de enero de 2016 a una tasa de interés del 8.50% y US\$37,804 valor que no tiene fecha de vencimiento ni genera intereses (Ver Nota K).

G. CUENTAS POR PAGAR:

| | Al 31 de diciembre de | |
|---|------------------------------|-------------|
| | 2014 | 2013 |
| Proveedores | 2,955 | 3,705 |
| Compañías relacionadas (Nota K) | 28,360 | 78,360 |
| Fiscales | 4,531 | 4,547 |
| Obligaciones patronales | 154 | 301 |
| Dividendos por pagar | 194,788 | 194,788 |
| Beneficios sociales | 8,192 | 5,841 |
| Superintendencia de Compañías y Valores | 690 | |
| Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil | 1,017 | |
| | 240,687 | 287,542 |

H. PASIVOS LARGO PLAZO

Corresponde US\$255,323 a una reclasificación del pasivo a largo plazo por saldos de operación de consultorios y US\$3,566 provisión para jubilación patronal.

ALBOKENNEDY S.A.

I. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 800 acciones autorizadas y emitidas con 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 realizadas 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 de 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria.

Conforme a la Resolución No 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O. # 483 del 28 de diciembre de 2001, la Compañía podrá compensar las pérdidas del ejercicio y las acumuladas con el saldo acreedor de esta cuenta, pero si no es suficiente, se utilizarán los saldos acreedores de las cuentas reserva por valuación y reserva por donaciones. Esta compensación deberá ser aprobada por la Junta general de accionistas.

Ajustes por implementación NIIF: Se registran los ajustes resultantes de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), a la fecha de transición.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía.

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

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, 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, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

La Administración calculó la participación de los trabajadores directamente de la utilidad contable del ejercicio.

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

La base del cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
|--|-----------------|-----------------|
| Utilidad contable | 30,537 | 19,419 |
| Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades | 4,581 | 2,913 |
| Dividendos percibidos y otros ingresos exentos | 63,750 | 63,750 |
| Más: Gastos no deducibles | 2,072 | 1,340 |
| Gastos incurridos para la generación de ingresos exentos | 478 | 578 |
| Participación de trabajadores sobre ingresos exentos | 9,491 | 9,476 |
| Base imponible para impuesto a la renta | <u>(25,753)</u> | <u>(35,850)</u> |
| Impuesto a la renta causado (1) | <u>4,406</u> | <u>4,450</u> |

- (1) El valor determinado corresponde al anticipo calculado en el 2013 del impuesto a la renta, como el impuesto causado es menor al anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivos.

K. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

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

| | <u>Al 31 de diciembre de</u> | |
|---|------------------------------|----------------|
| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
| <u>Cuentas por cobrar largo plazo:</u> | | |
| Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. (1) | <u>787,804</u> | <u>787,804</u> |
| | <u>787,804</u> | <u>787,804</u> |

- (1) Corresponde US\$ 750,000 a Industrial Inmobiliaria Teoton matriz - Policentro y US\$37,803.52 a Industrial Inmobiliaria Teoton sucursal – Samborondon.

| | <u>Al 31 de diciembre de</u> | |
|--|------------------------------|---------------|
| | <u>2014</u> | <u>2013</u> |
| <u>Cuentas por pagar corto plazo:</u> | | |
| Servicios Hospitalarios S.A. Alboteoton | <u>28,360</u> | <u>78,360</u> |
| | <u>28,360</u> | <u>78,360</u> |

ALBOKENNEDY S.A.**K. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:** (Continuación)

Los saldos generados al 31 de diciembre de 2014, con las Compañías relacionadas se dan por las siguientes transacciones:

| | <u>Devoluciones</u> | <u>Anticipos recibidos</u> | <u>Ventas</u> |
|-------------------------------------|---------------------|----------------------------|---------------|
| Servicios Hospitalarios S.A. | | | |
| Alboteoton | 28,360 | 50,000 | |
| Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. | | | 63,750 |
| | <u>28,360</u> | <u>50,000</u> | <u>63,750</u> |

L. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$6 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

M. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

ALBOKENNEDY S.A.**M. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS: (Continuación)**

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, no tiene que presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

N. EVENTOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado al 31 de diciembre de 2014, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.