

ALBOKENNEDY S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

1. INFORMACIÓN GENERAL

ALBOKENNEDY S.A., ("La Compañía"), fue constituida en el Ecuador, el 15 de abril del 1997 e inscrita en el Registro Mercantil el 9 de mayo del mismo año, teniendo como actividad principal la compra - venta y arrendamiento de bienes raíces bajo el régimen ordinario de dominio o en propiedad horizontal.

Su domicilio principal se encuentra ubicado en la Ciudadela Alborada Décima Segunda Etapa, calle Crotos y Av. Rodolfo Baquerizo Nazur, Mz. 1227, Edificio Clínica Kennedy Alborada, junto al Gran Albocentro.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía cuenta con 2 consultorios y 2 parqueos los cuales son entregados en arrendamientos a terceros. Durante el año 2017, se registraron US\$9,643 como ingresos operacionales relacionados con estas transacciones.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional

La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

ALBOKENNEDY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, excepto por las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares completos, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.4 Inventarios

Son presentados al costo histórico, representan los consultorios para alquiler o venta ubicados en la Torre Norte.

2.5 Deterioro del valor de los activos intangibles

Al final de cada período sobre el cual se informa, la Compañía evalúa los importes en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso son sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o cuando existe cualquier indicación que podría haberse deteriorado su valor.

ALBOKENNEDY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación. Durante el año 2017, no se determinaron ajustes por deterioro de los activos tangibles y/o intangibles, que deban ser registrados en los estados financieros de la Compañía.

2.6 Impuestos

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.7 Provisiones

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.8 Beneficios a trabajadores

2.8.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio.- El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

ALBOKENNEDY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

2.8.2 Participación a trabajadores.- La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.9 Reconocimiento de ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Los ingresos son reconocidos cuando se transfieren todos los riesgos y beneficios; el importe de ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción y pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía.

2.10 Gastos

Se registran al costo histórico, y 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

2.11 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.12 Instrumentos financieros

Se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

ALBOKENNEDY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

- 2.12.1 **Activos financieros.**- La Compañía clasifica sus activos financieros dentro de las siguientes categorías: efectivo, bancos y cuentas por cobrar, las cuales se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Método de la tasa de interés efectiva.- Es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

- 2.12.1.1 **Efectivo y bancos.**- Incluye depósitos bancarios e inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

- 2.12.1.2 **Cuentas por cobrar.**-Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo e incluye cuentas por cobrar comerciales, anticipo a proveedores y otras cuentas por cobrar, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en activos corrientes.

El período de crédito promedio que otorga la Compañía a terceros es de 30 a 45 días promedio.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Las cuentas por cobrar, incluyen una provisión para reducir su importe en libros a su valor de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las referidas cuentas.

ALBOKENNEDY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

- 2.12.2 **Deterioro de activos financieros al costo amortizado.**- Son probados por deterioro de valor al final de cada periodo sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

El importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

- 2.12.3 **Baja de un activo financiero.**-- La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

- 2.12.4 **Pasivos financieros.**- Los pasivos financieros a valor razonable a través de resultados se originan por los pasivos financieros mantenidos para la negociación y pasivos financieros designados en su reconocimiento inicial como a su valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Método de la tasa de interés efectiva.- Es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un periodo más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

ALBOKENNEDY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

- 2.12.4.1 Cuentas por pagar.- Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Estos pasivos financieros son registrados a su valor razonable.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocerán como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar de corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial. El período de crédito promedio para las compras locales de bienes y servicios es de 15 a 45 días con facturación y vencimiento mensuales.

- 2.12.4.2 Otros pasivos financieros.- Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

- 2.12.4.3 Baja de un pasivo financiero.- La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones, relacionado con las cuentas por pagar.

2.13 Estimaciones contables

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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

ESPACIO EN BLANCO

ALBOKENNEDY S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

2.14 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha evaluado la aplicación de las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que fueron mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de revelación

La Compañía ha evaluado la aplicación de estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

De acuerdo con las disposiciones del periodo de transición de estas modificaciones, la Compañía ha revelado información comparativa para el período anterior. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía.

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos de las pérdidas no realizadas

La Compañía ha evaluado la aplicación de estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las enmiendas aclaran cómo una entidad debe evaluar si existirán suficientes ganancias fiscales futuras las cuales puedan ser utilizadas como diferencias temporales deducibles. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía en razón que la Administración evalúa la suficiencia de las ganancias fiscales futuras de una manera que es consistente con estas modificaciones.

2.15 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas en razón que no son aún efectivas:

ESPACIO EN BLANCO

ALBOKENNEDY S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha (*)</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros.	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones).	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos.	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 – 2016	Enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28.	Enero 1, 2018
CINIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

(*) Efectivas a partir de periodos que inicien en o después de la fecha indicada. Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

La NIIF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia. El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución o desempeño en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

ALBOKENNEDY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros.

3. EFFECTIVO Y BANCOS

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Bancos	73	50,429
Efectivo	<u>30</u>	<u>-</u>
Total	<u>103</u>	<u>50,429</u>

Al 31 de diciembre del 2017, bancos representan depósitos en una institución financiera local sin restricción de acceso a los referidos fondos.

4. CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
Clientes	63,121	60,935
Provisión para cuentas incobrables	<u>(10,119)</u>	<u>(10,119)</u>
Subtotal	53,002	50,816
<u>Otras cuentas por cobrar</u>		
Relacionada, Nota 12	478,939	430,000
Otras	<u>100</u>	<u>-</u>
Total	<u>532,041</u>	<u>480,816</u>

Al 31 de diciembre del 2017, Clientes, representan los cánones por concepto de arrendamiento de consultorios a doctores particulares, los mismos que se encuentran ubicados en las instalaciones de la Clínica Kennedy Alborada. Las cuentas por cobrar comerciales mantienen vencimientos promedio de 30 días, los cuales no devengan intereses.

ESPACIO EN BLANCO

ALBOKENNEDY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

Un detalle de la antigüedad de la cartera de clientes es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1 – 360 días	2,691	505
Mayor 360 días	<u>60,430</u>	<u>60,430</u>
Total	<u>63,121</u>	<u>60,935</u>

Al 31 de diciembre del 2017, Clientes representan valores por vencer por US\$2,691 y valores vencidos por US\$60,430 mayores a 1.440 días. A la fecha de este informe (Marzo 19 del 2018), la Compañía ha reconocido una provisión para cuentas incobrables sobre la cartera vencida con más de 360 días, sobre la cual se han establecido procesos legales; sin embargo, se encuentran en proceso de ejecución de la sentencia y en autos para sentencia según respuesta a la confirmación recibida de la Abogada a cargo del Departamento Jurídico del Grupo Hospitalario.

5. ACTIVOS DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre del 2017, representan activos disponibles para la venta que incluyen 169 parqueos y 2 consultorios registrados conforme al avalúo catastral del Municipio los cuales ascienden a US\$1.9 millones y US\$37,791 respectivamente. Estos activos están destinados para alquiler o venta ubicados en la Torre Norte de la Clínica Kennedy Alborada.

La clasificación de los referidos activos se encuentra en función de un Plan de Ventas desarrollado por la Administración el cual es como sigue:

	<u>31/12/17</u>
Corriente	1,214,943
No corriente	<u>720,076</u>
Total	<u>1,935,019</u>

6. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2016, no supera el importe acumulado mencionado, por la cual la Compañía no tiene obligación de presentación del referido estudio.

ALBOKENNEDY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

7. OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2016, representaban importes por pagar a proveedores de bienes y servicios recibidos por US\$255,323 relacionados con el inicio de operaciones de la Compañía. Durante el año 2017, se realizó un análisis de estos saldos y serán liquidados durante el primer semestre del año 2018, razón por la cual fueron reclasificados a cuentas por pagar en los pasivos corrientes.

9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesto a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Alta Gerencia, que permiten identificar estos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar las referidas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

9.1.1 Riesgo de crédito.- Se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes, con el propósito de mitigar el riesgo de pérdidas financieras ocasionada por incumplimientos. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

9.1.2 Riesgo de liquidez.- La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo de la Compañía.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados, reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

ALBOKENNEDY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

9.1.3 Riesgo de mercado.- Las actividades de la Compañía la exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de los instrumentos financieros que pudieran afectar los ingresos de la Compañía o el valor de los activos financieros que tiene.

El objetivo de la administración de este riesgo de mercado es de administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad. Las exposiciones del riesgo del mercado se miden usando el valor en riesgo complementado con un análisis de sensibilidad. Durante el año 2017, no ha habido cambios en la exposición de la Compañía a los riesgos del mercado o la forma en la cual estos riesgos son manejados y medidos.

9.1.4 Riesgo de capital.- La Compañía gestiona su capital para asegurarse que se encontrará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base anual. Como parte de esta revisión, la Gerencia considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

9.2 Categorías de instrumentos financieros

El detalle de los activos y pasivos financieros medidos y registrados al costo amortizado por la Compañía fueron como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/216</u>
<u>Activos financieros:</u>		
Efectivo y bancos, Nota 3	103	50,429
Cuentas por cobrar, Nota 4	<u>532,041</u>	<u>480,816</u>
Total	<u>532,144</u>	<u>531,245</u>
<u>Pasivo financiero:</u>		
Cuentas por pagar	<u>261,960</u>	<u>2,422</u>

Valor razonable de los instrumentos financieros.- La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

ESPACIO EN BLANCO

ALBOKENNEDY S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017
(En dólares de los Estados Unidos de América)

10. PATRIMONIO

Capital social.- Representan 800 acciones autorizadas y suscritas 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 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 facultativa.- Las leyes societarias vigentes determinan que de las utilidades líquidas del ejercicio se destine un porcentaje como reserva especial o facultativa. El porcentaje de apropiación depende de la decisión de la Junta General de Accionistas.

Al 31 de diciembre del 2017, mediante Junta General de Accionistas celebrada el 26 de abril del 2017, se aprobó la compensación de pérdidas del año 2015 por US\$8,326 en la reserva facultativa.

Al 31 de diciembre del 2016, mediante Junta General de Accionistas celebrada el 1 de septiembre del 2016, se decidió la apropiación de US\$16,545 como reserva facultativa.

Resultados acumulados.- Un resumen es como sigue:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/216</u>
Resultados acumulados – distribuibles (Déficit)	2,054	(4,252)
Resultados acumulados por adopción de NIIF	(2,429)	(2,429)
<u>Reserva según PCGA anteriores</u>		
Reserva de capital	326,051	326,051
Otros resultados integrales, Notas 5 y 13	<u>1,892,684</u>	<u>1,892,592</u>
Total	<u>2,218,360</u>	<u>2,211,962</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y del saldo según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF
Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

ALBOKENNEDY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

Reserva según PCGA anteriores.- El saldo acreedor de la reserva de capital podrá ser utilizado para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Otro resultado integral.- Representa principalmente el efecto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado de ciertos rubros de propiedades. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas.

Dividendos declarados.- Con fechas abril 11 y septiembre 1 del 2016, mediante Actas de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Compañía ALBOKENNEDY S.A., se declararon y pagaron dividendos por conceptos de la utilidad neta por US\$22,379 del año 2015 y US\$42,094 de los resultados de los años 2010 y 2013.

Durante el año 2016, se pagaron US\$205,563 relacionado con el saldo de los dividendos declarados en el año 2015.

11. GASTOS POR NATURALEZA

Un detalle de gastos de administración y ventas por su naturaleza es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Honorarios y servicios	23,844	3,893
Cuotas y afiliaciones	12,913	14,922
Impuestos y contribuciones	12,131	7,887
Sueldos y beneficios a los empleados	5,827	6,469
IVA cargado al gasto	3,053	471
Jubilación y desahucio	131	124
Seguros	55	503
Otros gastos	<u>210</u>	<u>114</u>
Total	<u>58,164</u>	<u>34,383</u>

ESPACIO EN BLANCO

ALBOKENNEDY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

12. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017, los principales saldos y transacciones con compañías relacionadas efectuadas de común acuerdo entre las partes incluyen:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
<u>Otras cuentas por cobrar</u>		
Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. (1)	<u>478.939</u>	<u>430.000</u>
<u>Otros activos no corrientes</u>		
Industrial Inmobiliaria Teoton S.A.	<u>37.804</u>	<u>37.804</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Ingresos financieros</u>		
Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. (1)	<u>49.938</u>	<u>15.938</u>

(1) Durante el año 2016, venció un documento denominado REVNI (Registro Especial de Valores No Inscritos) por US\$750,000 emitido por su parte relacionada Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. a favor de la Compañía a una tasa de interés anual del 8.50% y capital pagadero al vencimiento. La Compañía recibió la cantidad de US\$750,000.

En marzo 2 del 2016, la Compañía firmó un pagaré con su parte relacionada Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. (Accionista), en calidad de préstamo por un valor de US\$700,000, a una tasa de interés anual del 8.00% pagaderos al vencimiento en un año. Durante el año 2016, el accionista canceló a la Compañía capital por US\$270,000 relacionado con este préstamo. Durante el año 2017, al vencimiento del pagaré en marzo del referido año, la Compañía facturó y registró con cargo a ingresos financieros US\$49,938 que corresponden a los intereses generados del referido título valor, los cuales quedaron pendientes de cobro al cierre del ejercicio.

En marzo 3 del 2017, al vencimiento del pagaré indicado precedentemente, la Compañía realizó renovación del título valor por un año más con Industrial Inmobiliaria Teoton S.A. (Accionista), en calidad de préstamo por un valor de US\$430,000, a una tasa de interés anual del 8.00% pagaderos al vencimiento.

13. RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE REPORTADOS

Durante el año 2017, la Administración de la Compañía restableció los estados financieros respecto a los saldos previamente reportados con corte al 1 de enero y 31 de diciembre del 2016, debido a lo siguiente: (1) Registro a su valor razonable de activos disponibles para la venta 169 parqueos y 2 consultorios (Nota 5) sobre la base de avalúos catastrales; (2) la aplicación de la enmienda a la NIC 19, la cual establece modificaciones en la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios definidos. Al 1 de enero y 31 de diciembre del 2016, el efecto de esta modificación originaron los siguientes efectos: (1) Incremento del saldo de activos disponibles para la venta en US\$1.9 millones y (2) Incremento en el pasivo de obligaciones de beneficios definidos por US\$461 y US\$574, los cuales fueron reconocidos en resultados acumulados.

ALBOKENNEDY S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América)

A continuación se presenta una reconciliación de los efectos del restablecimiento sobre los saldos de las cuentas y transacciones previamente reportados:

	Diciembre 31, 2016		Enero 1, 2016	
	<u>Reportado previamente</u>	<u>Restablecido</u>	<u>Reportado previamente</u>	<u>Restablecido</u>
<u>Estado de situación financiera:</u>				
Activos disponibles para la venta	-	1,892,581	-	1,892,581
Obligaciones por beneficios				
Definidos	572	574	4,540	461
Resultados acumulados	319,383	2,211,962	388,095	2,284,755
<u>Estado de resultado integral:</u>				
Incremento del gasto por				
beneficios definidos		(131)		
Otro resultado integral		92		

Al 1 de enero del 2016, el saldo en estados financieros incluía un importe de US\$42,438 clasificados como inventarios y con el restablecimiento fueron incorporados a la cuenta de activos disponibles para la venta incrementado su valor en US\$1.9 millones relacionados con el avalúo catastral.

14. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017, y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos (marzo 19 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los referidos estados financieros.

15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración en marzo 19 del 2018 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de ALBOKENNEDY S.A., los referidos estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones adicionales.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA APLICACIÓN DE
PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS**

A los Accionistas de
ALBOKENNEDY S.A.:

Hemos realizado los procedimientos convenidos detallados en el Anexo adjunto, que fueron acordados con la Administración de ALBOKENNEDY S.A., relacionados con el examen de las medidas de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos al 31 de diciembre del 2017. La aplicación de los procedimientos acordados fue llevada a cabo de acuerdo con la Norma Internacional sobre Servicios Relacionados 4400. Tales procedimientos fueron realizados únicamente para asistir a la Administración de ALBOKENNEDY S.A. en la verificación del cumplimiento con la normativa expedida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador vigente desde el 30 de octubre del 2013 mediante Resolución SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial No. 112, y de acuerdo con el artículo 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos expedidas mediante Resolución No. SCV.DSC.14.009, del 30 de junio del 2014, publicada en el Registro Oficial No. 292 de 18 de julio del 2014, y en concordancia con lo dispuesto en el Registro Oficial No. 521, del 12 de junio del 2015, en virtud de que se encuentra obligada a reportar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) las operaciones y transacciones de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicado en el Registro Oficial No. 802 del 21 de Julio del 2016.

Los resultados y observaciones de los procedimientos acordados se incluyen en el Anexo adjunto.

Debido a que los procedimientos antes mencionados no constituyen una auditoría ni una revisión realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) o Normas Internacionales de Compromisos de Revisión, no expresamos seguridad de auditoría o revisión sobre los estados financieros, cuentas o partidas específicas de ALBOKENNEDY S.A. a esta fecha. Si hubiéramos realizado procedimientos adicionales, o si hubiéramos practicado una auditoría o revisión de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) o Normas Internacionales de Compromisos de Revisión, otros asuntos podrían haber llamado nuestra atención y habrían sido informados a ustedes.

Nuestro informe se emite exclusivamente con el propósito expuesto en el primer párrafo y para ser presentado a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no podrá utilizarse para ningún otro propósito ni ser distribuido a otras partes. Este informe se refiere solamente a los asuntos mencionados en el primer párrafo y en el Anexo adjunto y, no se extiende a ninguno de los estados financieros de ALBOKENNEDY S.A., tomados en su conjunto.


KRESTON AS Ecuador Cía. Ltda.
SC-RNAE No. 643
Guayaquil, 19 de marzo del 2018


Felipe Sánchez M.
Representante Legal



ALBOKENNEDY S.A.

PROCEDIMIENTOS DE REVISIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1. **Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero y Económico.**

A la fecha de nuestro informe de los procedimientos convenidos para la prevención del lavado de activos, el oficial de cumplimiento es Ing. Guillermo Salas Von Buchwald, quién cuenta con el respectivo nombramiento, el cual fue emitido mediante Resolución No. SC-DNPLA-14-178-0000909 de fecha 18 de febrero del 2014 por parte de la Directora Nacional de Prevención de Lavado de Activos y el código de registro de sujetos obligados a reportar para ALBOKENNEDY S.A. es el No. 12054.

2. **Verificar que las Normas y Procedimientos de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.**

Verificamos que ALBOKENNEDY S.A., ha fijado políticas y procedimientos de control para evitar el lavado de activos proveniente de actividades delictivas, las cuales se encuentran detallados en el Manual para la Prevención de Lavado de Activos, el Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, el cual fue actualizado a septiembre del 2017 como alcance por reforma a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento del Delito del 21 de julio del 2016 y reforma del Reglamento General a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos del 6 de abril del 2017.

Para este fin, ALBOKENNEDY S.A., dentro de su normativa interna, ha definido metodologías y políticas claras sobre prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos en el sector inmobiliario, tipificados en la Ley para Prevenir, Detectar y Erradicar el delito de Lavado de Activos, el Financiamiento de Delitos, Ley de Sustancias Estupefacientes y Sicotrópicas, referentes a:

- Establece procedimientos que les permitan administrar, evaluar y mitigar con eficacia los riesgos que hayan identificado.
- Abarcar toda clase de productos o servicios que ofrezca la compañía.
- Asegurar que los miembros de la Compañía tengan el debido conocimiento, acatamiento aplicación de las normativas legales y reglamentarias relacionadas con la prevención de lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos.
- Minimizar el grado de exposición inherente al lavado de activos y al financiamiento del terrorismo y otros delitos.
- Establecer las políticas de debida diligencia según el riesgo que la misma compañía haya identificado.

- Garantizar la reserva y confidencialidad de la información reportada, conforme lo previsto en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos del Financiamiento de Delitos.

Para prevenir y mitigar los riesgos de ser utilizados como instrumento para lavar activos y/o financiar delitos durante la ejecución de sus procesos y transacciones, la Compañía ha diseñado una estructura que describe las estrategias de acción que se aplicarán según las políticas sobre la Debida Diligencia:

- Conozca a su cliente.
 - Conozca su mercado.
 - Conozca a su empleado/colaborador (incluye lineamientos para conocimiento de los Accionistas/Directorío).
 - Conozca a su proveedor.
3. **Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Accionistas y/o Directorío.**

Verificamos que el Oficial de Cumplimiento de ALBOKENNEDY S.A. ha cumplido con la elaboración del Informe de Control y Monitoreo, denominado así por la Compañía. A la fecha de emisión del presente informe, se encuentra pendiente de ser presentado ante la Junta de Accionistas.

Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:

4. **Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$10,000.00), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero y Económico.**

Nos fue proporcionada la base de datos de las operaciones efectuadas durante el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2017, en la cual se seleccionó aleatoriamente 6 meses (Febrero, Abril, Junio, Agosto, Octubre y Noviembre) y se procedió a consolidar la información de las operaciones que individualmente o conjuntas sus montos superaban el umbral legal de US\$10,000; sin embargo, bajo el concepto de alquiler o arrendamiento no se encontró operaciones que superen el referido umbral.

5. **Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la Compañía a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en los meses escogidos para la muestra.**

De los meses seleccionados por facilidades del sistema operativo de UAFE no pudo cargar a la página los Reportes mensuales de Operaciones y Transacciones que superan el umbral (RESU), esto debido a que los valores no superan la base de US\$10,000.

Ante esta situación, de acuerdo a consultas efectuadas por el Oficial de Cumplimiento a funcionarios de la SCVS, mantienen actualizado el formulario de "Licitud de Fondos" por cada transacción realizada por concepto de alquiler, así como todo respaldo de las transacciones se encuentran debidamente archivados, ante cualquier inspección que realicen los especialistas de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros (SCVS) o de la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).

A partir del 2018 la plataforma de la Unidad de Análisis Financiero y Económico permite reportar la no existencia de operaciones o transacciones que superen el umbral (NO RESU).

- 6. Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAFE en el mes correspondiente.**

Se verificó la totalidad de las operaciones y sobre estas no se identificó transacciones que superen el umbral legal (US\$10,000) y que hayan tenido que ser reportadas a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en los meses seleccionados para nuestra evaluación; así como no se observó situaciones que llamaran nuestra atención y deban ser reportadas.

- 7. Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.**

De nuestra revisión de la muestra seleccionada de los clientes, pudimos verificar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente y a su vez no observamos situaciones que llamaran nuestra atención que deban ser reportadas.

- 8. Determinar si el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.**

Al realizar nuestra revisión determinamos que el proceso utilizado por la Compañía para el archivo de la información física y digital es adecuado, los archivos de los expedientes de los clientes reposan bajo la responsabilidad del Oficial de Cumplimiento y su colaborador directo, quienes ejercen su funciones habituales en las oficinas de la Sede Alborada con las seguridades respectivas y acceso restringido. Con respecto a la información física, se cuenta con una herramienta funcional que permite bajar la información relacionada al sector inmobiliario y con el cual se procede a verificar los procedimientos de determinar los umbrales legales.

- 9. Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.**

ALBOKENNEDY S.A., dispone de la matriz de riesgo, la cual se divide en: Servicios, Clientes y Operaciones de Clientes, en la cual se pudo verificar que utilizan diferentes criterios para evaluar transacciones inusuales, obteniendo como resultado cuatro niveles de riesgos que se clasifican en riesgo bajo, medio, alto y crítico. Dicha matriz se encuentra revisada y aprobada por la Gerencia de la Compañía y Dirección Financiera del Grupo Hospitalario Kennedy.

El Objeto del manual y la matriz de riesgos, es administrar de forma profesional el riesgo de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos al que se ve expuesta la Compañía y del Grupo Hospitalario Kennedy, las etapas de prevención que forma parte de esta metodología son: Identificación, Medición, Control y Monitoreo de los riesgos.
