

## **INMOBILIARIA INMOFYBE S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Inmobiliaria INMOFYBE S.A. se encuentra constituida en la República del Ecuador y su actividad principal es la compra, venta, permuta y adquisición de bienes inmuebles en general, así como también su administración, arrendamiento y mantenimiento.

Las propiedades de inversión de la Compañía son principalmente arrendadas a las compañías relacionadas, con las cuales se han firmado contratos de arrendamiento cuyos plazos son hasta el año 2019.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2010, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

Los estados financieros de Inmobiliaria INMOFYBE S.A. al 31 de diciembre del 2010 y 2009 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 11 de marzo del 2011 y 5 de abril del 2010, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

**2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros de Inmobiliaria INMOFYBE S.A. comprenden el estado de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2010 y 31 de diciembre del 2011, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**2.3 Bancos** - Constituyen depósitos en cuentas corrientes locales de disponibilidad inmediata.

## 2.4 Vehículos y equipos

**2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de vehículos y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de vehículos y equipos comprenden su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, los vehículos y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

**2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de vehículos y equipos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de vehículos y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

| <u>Ítem</u>            | <u>Vida útil (en años)</u> |
|------------------------|----------------------------|
| Muebles y enseres      | 10                         |
| Equipos de computación | 5                          |
| Vehículos              | 4                          |
| Equipo de oficina      | 7                          |

**2.4.4 Retiro o venta de vehículos y equipos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de vehículos y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de vehículos y equipos revaluados, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

**2.5 Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, excepto para aquellas propiedades de inversión clasificadas como mantenidas para la venta (o sean incluidas en un grupo de activos para su disposición que sea clasificado como mantenido para la venta) en cuyo caso serán medidas de acuerdo con la NIIF 5 *Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuidas*.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades de inversión de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son

reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

**2.5.1 Método de depreciación y vidas útiles** - El valor revaluado de propiedades de inversión se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La vida útil usada para el cálculo de depreciación de propiedades de inversión es de 50 años.

**2.6 Deterioro del valor de los activos tangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas 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 en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

**2.7 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**2.7.1 Impuesto corriente** - El impuesto por pagar corriente 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 por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**2.7.2 Impuestos diferidos** - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos sí, y sólo sí tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**2.7.3 Impuestos corrientes y diferidos** - Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**2.8 Provisiones** - Las 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 que incorporen beneficios 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. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

**2.9 Beneficios a empleados**

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

**2.10 Arrendamientos** - Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

**2.10.1 La Compañía como arrendadora** - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

**2.11 Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar.

- 2.11.1 Arriendos** - La Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes del arriendo de locales, los registra de acuerdo a la vigencia y acuerdo en los respectivos contratos de arriendo celebrados.
- 2.11.2 Intereses varios** - Los ingresos por intereses ganados por préstamos otorgados a empresas relacionadas se reconocen siempre que sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda ser medido de forma fiable y se registran utilizando el método del tipo de interés efectivo.
- 2.11.3 Ingresos por dividendos** - El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago.
- 2.12 Costos y gastos** - Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos 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.
- 2.13 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.

- 2.14 Activos financieros** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos al costo amortizado.

La Compañía clasifica sus activos financieros en otras cuentas por cobrar, préstamos a compañías relacionadas y las inversiones en acciones. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- 2.14.1 Baja de un activo financiero** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren 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.

- 2.15 Pasivos financieros** - 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.

**Baja de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

**2.16 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes** Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas.

| <u>NIIF</u>                  | <u>Título</u>  | <u>Efectiva a partir</u> |
|------------------------------|--|--------------------------|
| Enmiendas a la NIIF 7        | Revelaciones - Transferencias de activos financieros | Julio 1, 2011            |
| NIIF 9                       | Instrumentos financieros                             | Enero 1, 2013            |
| NIIF 13                      | Medición del valor razonable                         | Enero 1, 2013            |
| Enmiendas a la NIC 1         | Presentación de ítems en otro resultado integral     | Julio 1, 2012            |
| NIC 19 (Revisada en el 2011) | Beneficios a empleados                               | Enero 1, 2013            |

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros podrían tener un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

### **3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)**

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2011. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2011, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2010, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2010.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2010:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF

### **3.1 Excepción a la aplicación retroactiva aplicada por la Compañía**

- a) **Estimaciones** - La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

Inmobiliaria INMOFYBE S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2010) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2010).

### **3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía**

- a) **Uso del valor razonable como costo atribuido** - La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades de inversión, y activos intangibles por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades de inversión, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

Inmobiliaria INMOFYBE S.A. optó por la medición de ciertas partidas de propiedades de inversión a su valor razonable, y utilizó este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable de los referidos activos fue medido mediante avalúo realizado por expertos externos independientes, determinando de esta forma nuevos valores iniciales. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes y se asignaron valores residuales. Para el resto de los ítems de vehículos y equipos, la Compañía ha considerado, el costo depreciado o revaluado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF (Ver Nota 7.1).

- b) **Arrendamientos** - La exención de la NIIF 1 establece que la Compañía puede determinar si un acuerdo vigente en la fecha de transición a las NIIF contiene un arrendamiento, a partir de la consideración de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha.

Inmobiliaria INMOFYBE S.A. decidió utilizar esta exención y por lo tanto ha considerado los hechos y circunstancias existentes a la fecha de transición para determinar la existencia de arriendos implícitos en sus contratos y acuerdos.

### 3.3 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de Inmobiliaria INMOFYBE S.A..

#### 3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010

|   | Diciembre 31,<br><u>2010</u><br>(en miles de U.S. dólares) | Enero 1,<br><u>2010</u> |
|---|--|-------------------------|
| Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente     | 7,402  | 6,870                   |
| <i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>                          |  |                         |
| Regulación del gasto depreciación de propiedades de inversión (1) | 128  |                         |
| Costo atribuido de propiedades de inversión (1)                   | 3,805  | 3,805                   |
| Reconocimiento de impuestos diferidos (2)                         | <u>(446)</u>   | <u>(475)</u>            |
| Subtotal  | <u>3,487</u>   | <u>3,328</u>            |
| Patrimonio de acuerdo a NIIF                                      | <u>10,889</u>  | <u>10,200</u>           |

#### 3.3.2 Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2010

|   | (en miles de U.S. dólares) |
|---|----------------------------|
| Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente      | 532                        |
| <i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>                          |                            |
| Regulación del gasto depreciación de propiedades de inversión (1) | 128                        |
| Reconocimiento de impuestos diferidos (2)                         | <u>29</u>                  |
| Subtotal  | <u>157</u>                 |
| Resultado integral de acuerdo a NIIF                              | <u>689</u>                 |

##### a) Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

- (1) **Costo atribuido de propiedades de inversión:** Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 1 de enero de 2010 se registren a su valor razonable y por tal razón se realizó un avalúo de las propiedades de inversión (terrenos e inmuebles). Tal procedimiento fue efectuado por profesionales expertos independientes. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos del levantamiento de activos fueron un incremento de propiedades de inversión y de utilidades retenidas de US\$3.8 millones, y una disminución del gasto por depreciación del año 2010 de US\$128 mil.

- (2) **Reconocimiento de impuestos diferidos:** Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activos (pasivos) por impuestos diferidos. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos de las diferencias temporarias fueron el registro de pasivos por impuestos diferidos por US\$475 mil y US\$446 mil, respectivamente y un incremento de utilidades retenidas en los referidos importes.

Un resumen de las diferencias temporarias es como sigue:

|  | Diferencias temporarias      |                         |
|--|------------------------------|-------------------------|
|  | Diciembre 31,<br><u>2010</u> | Enero 1,<br><u>2010</u> |
|  | (en miles de U.S. dólares)   |                         |
| <i>Diferencias temporarias:</i>                                    |                              |                         |
| Depreciación de propiedades de inversión revaluadas y total        | (1,939)                      | (1,903)                 |
| Tasa neta promedio utilizada para el Cálculo del impuesto diferido | 23%                          | 25%                     |
| Pasivo por impuestos diferidos                                     | <u>(446)</u>                 | <u>(475)</u>            |

**b) Sin efectos patrimoniales (reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos)**

La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

| <u>Cuenta</u>                             | <u>Presentación bajo PCGA anteriores</u> | <u>Presentación bajo NIIF</u>         | Saldos a                  |                      |
|---|--|---------------------------------------|---------------------------|----------------------|
|   |  |                                       | <u>Diciembre 31, 2010</u> | <u>Enero 1, 2010</u> |
| (en miles de U.S. dólares)                |  |                                       |                           |                      |
| Cuentas por cobrar compañías relacionadas | Incluido en Compañías relacionadas       | Incluido en otros activos financieros | 3,277                     | 1,233                |
| Inversiones en Acciones                   | Incluido en inversiones en acciones      | Incluido en otros activos financieros | 1,042                     | 1,025                |

- c) Reclasificaciones entre Ingresos, Costos y Gastos** - La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2010, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

| <u>Cuenta</u>             | <u>Presentación bajo<br/>PCGA anteriores</u> | <u>Presentación<br/>bajo NIIF</u>           | <u>2010</u><br>(en miles U.S. dólares) |
|---------------------------|--|---|--|
| Participación a empleados | Después de utilidad operacional              | Incluido en gastos administrativos y ventas | 122                                    |

### 3.3.3 *Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2010*

No existen diferencias significativas entre el estado de flujos de efectivo presentado según las NIIF y el presentado según los PCGA anteriores.

## 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF 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. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

**4.1 *Deterioro de activos*** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Durante el año 2011, la Compañía no reconoció pérdidas por deterioro.

## **5. BANCOS**

Corresponden a depósitos en cuentas corrientes de disponibilidad inmediata mantenidos en instituciones financieras locales, los cuales no generan intereses.

## **6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS**

Un resumen de otros activos financieros es como sigue:

Las inversiones mantenidas en estas compañías no están sujetas al ajuste del valor patrimonial proporcional.

## **7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

En caso de que los terrenos e inmuebles de la Compañía hubiesen sido medidos sobre la base del costo histórico, los saldos en libros hubieran sido los siguientes:

**8.2 *Impuesto a la renta reconocido en los resultados*** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

|   | <u>2011</u>                | <u>2010</u> |
|---|----------------------------|-------------|
|   | (en miles de U.S. dólares) |             |
| Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta | 829                        | 689         |
| Participación a trabajadores provenientes de ingresos exentos   | 18                         | 10          |
| Ingresos exentos  | <u>(122)</u>               | <u>(67)</u> |
| Utilidad gravable   | <u>725</u>                 | <u>632</u>  |
| Impuesto a la renta causado                                     | <u>174</u>                 | <u>158</u>  |
| Anticipo calculado  | <u>51</u>                  | —           |
| <i>Gasto (ingreso) de impuesto a la renta:</i>                  |                            |             |
| Impuesto a la renta corriente                                   | 174                        | 158         |
| Impuesto a la renta diferido                                    | —                          | <u>(29)</u> |
| Total   | <u>174</u>                 | <u>129</u>  |

Durante el año 2011, la Compañía realizó un pago total de anticipo de impuesto a la renta de US\$51 mil; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$174 mil.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de los años 2008 al 2011.

**8.3 *Movimiento de la provisión para impuesto a la renta*** - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

|                            | <u>2011</u>                | <u>2010</u>  |
|----------------------------|----------------------------|--------------|
|                            | (en miles de U.S. dólares) |              |
| Saldos al comienzo del año | 83                         | 48           |
| Provisión del año          | 174                        | 158          |
| Pagos efectuados           | <u>(174)</u>               | <u>(123)</u> |
| Saldos al fin del año      | <u>83</u>                  | <u>83</u>    |

**Pagos Efectuados** - Corresponde al pago de las retenciones en la fuente e impuesto a la renta.

**8.4 Saldos del impuesto diferido** - Los movimientos de activos (pasivos) por impuestos diferidos fueron como sigue:

| <u>Saldos al<br/>comienzo del año</u> | <u>Reconocido en los<br/>resultados</u> | <u>Saldos al fin del año</u> |
|---------------------------------------|---|------------------------------|
|---------------------------------------|---|------------------------------|

## **9. OBLIGACIONES ACUMULADAS**

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

**10.1.3 Riesgo de tipo de cambio** - La Compañía mantiene sus registros contables en dólares estadounidenses, dado que el Ecuador lo adoptó como moneda oficial desde el año 2000. Debido a que toda transacción es pactada en dólares estadounidenses, la Compañía tiene el riesgo por tipo de cambio.

**10.1.4 Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará 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.

**10.1.5 Riesgo de propiedad de inversión, vehículos y equipos** - La Compañía dispone de pólizas de seguro que cubre los riesgos de las propiedades de inversión, vehículos y equipos.

## 11. PATRIMONIO

**11.1 Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 5,480,000 de acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

### 11.2 Reservas

**Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**11.3 Utilidades retenidas** - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

| Diciembre 31, | Saldos a      |             |
|---------------|---------------|-------------|
| <u>2011</u>   | Diciembre 31, | Enero1,     |
|               | <u>2010</u>   | <u>2010</u> |

derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

**11.4 Dividendos** - El 2 de abril del 2011, se aprobó el reparto de utilidades del ejercicio 2010 y se canceló en un dividendo de US\$0.30 por acción, equivalente a un dividendo total de US\$1.6 millones a los tenedores de acciones ordinarias, los mismos que fueron pagados en efectivo.

A partir del año 2011, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retenciones para efectos del impuesto a la renta.

## 12. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de los ingresos de actividades ordinarias es como sigue:

|                                    | <u>2011</u>                | <u>2010</u>  |
|------------------------------------|----------------------------|--------------|
|                                    | (en miles de U.S. dólares) |              |
| Arriendos                          | 908                        | 890          |
| Ingresos de compañías relacionadas | <u>271</u>                 | <u>273</u>   |
| Total                              | <u>1,179</u>               | <u>1,163</u> |

## 13. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros es como sigue:

|                                       | <u>2011</u>                | <u>2010</u> |
|---------------------------------------|----------------------------|-------------|
|                                       | (en miles de U.S. dólares) |             |
| Gastos de administración y ventas     | 404                        | 315         |
| Gasto por depreciación y amortización | <u>68</u>                  | <u>97</u>   |
| Total                                 | <u>472</u>                 | <u>412</u>  |

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

|  | <u>2011</u>                | <u>2010</u> |
|--|----------------------------|-------------|
|  | (en miles de U.S. dólares) |             |
| Gasto de beneficios a empleados        | 160                        | 134         |
| Arriendos locales                      | 58                         | 40          |
| Permisos, contribuciones e impuestos   | 54                         | 34          |
| Servicios especializados               | 90                         | 91          |
| Gastos por depreciación y amortización | 68                         | 97          |
| Varios                                 | <u>42</u>                  | <u>16</u>   |
| Total                                  | <u>472</u>                 | <u>412</u>  |

**Gastos por Beneficios a los Empleados** - Un detalle de gastos por beneficios a empleados es como sigue:

|                           | <u>2011</u>                | <u>2010</u> |
|---------------------------|----------------------------|-------------|
|                           | (en miles de U.S. dólares) |             |
| Participación a empleados | 146                        | 122         |
| Sueldos y salarios        | 9                          | 8           |
| Beneficios a empleados    | 2                          | 2           |
| Beneficios sociales       | 2                          | 1           |
| Aportes al IESS           | <u>1</u>                   | <u>1</u>    |
| Total                     | <u>160</u>                 | <u>134</u>  |

#### **14. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Las principales transacciones con compañías relacionadas, se desglosan como sigue:

|                                | <u>2011</u>                | <u>2010</u> |
|--------------------------------|----------------------------|-------------|
|                                | (en miles de U.S. dólares) |             |
| <b><u>Ingresos:</u></b>        |                            |             |
| Arriendos                      | <u>774</u>                 | <u>748</u>  |
| Intereses                      | <u>271</u>                 | <u>273</u>  |
| <b><u>Costos y Gastos:</u></b> |                            |             |
| Arriendos pagados              | <u>58</u>                  | <u>40</u>   |

La prestación de servicios a partes relacionadas se realizaron a los precios de lista usuales de la Compañía, menos un descuento convenido entre las partes. Las compras se realizaron al precio de mercado descontado para reflejar la cantidad de bienes comprados y las relaciones entre las partes.

No se ha reconocido ningún gasto en el período actual ni en períodos anteriores con respecto a incobrables o cuentas de dudoso cobro relacionados con los saldos adeudados por partes relacionadas.

#### **15. COMPROMISOS**

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2011, se detallan a continuación:

- **Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. FARCOMED y Econofarm S.A.** - La Compañía mantiene firmados contratos de arrendamiento de inmuebles donde funcionan las farmacias

- ***Otros Clientes*** - La Compañía mantiene firmados contratos de arrendamiento de locales comerciales con Librería Papiros Codice, Payless Shoes Source Ecuador Cía. Ltda., Arca (anteriormente Ecuador Bottling Company Corp.) y Ney Corina Jácome López, en las ciudades de Quito y Portoviejo. Los contratos establecen el pago de cánones mensuales fijos de arrendamiento, y tienen un plazo de vigencia hasta el año 2012.

## **16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 30 del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 23 del 2012 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

---