

## **INMOFYBE S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

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

Las propiedades de inversión de la Compañía son principalmente arrendadas a las compañías relacionadas (Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. FARCOMED y Econofarm S.A.), con las cuales se han firmado contratos de arrendamiento cuyos plazos son hasta el año 2019. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía tiene 2 empleados.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

#### **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).

**2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros de INMOFYBE S.A. han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por propiedades de inversión y activos financieros disponibles para la venta, que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables siguientes. 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. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo.

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 con datos no observables para el activo o pasivo.

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

**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 inicial: 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 mantenimiento 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 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.

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 surge 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 por la Compañía 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.

**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 en promedio.

**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.

**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** - 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 imposables 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.

**2.7.2 Impuestos diferidos** - 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 imposables. 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 compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si 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** - 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 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** - 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.

**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.

**2.11 Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento que la Compañía pueda otorgar.

**2.11.1 Arriendos** - Los ingresos provenientes del arriendo de locales, se registran 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 son registrados sobre una base de anticipo, con referencia al capital pendiente y 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** - 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.

Todos los activos financieros reconocidos son medidos al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros otras cuentas por cobrar (préstamos a compañías relacionadas) y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración de la Compañía determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

**2.14.1. Activos financieros disponibles para la venta** - Son activos no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de otras categorías.

Estos activos se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción. Posteriormente se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas de los cambios en el valor razonable son reconocidos en otro resultado integral y acumulado en la reserva de revaluación de inversiones. Al momento de disponer del activo, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la reserva por revaluación de inversiones es reclasificada a resultados del período.

Los ingresos por intereses son calculados utilizando el método del costo amortizado y se reconocen en resultados del período.

**2.14.2. Préstamos** - Representan activos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

**2.14.3. 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.

**2.14.4. Deterioro de activos financieros al costo amortizado** - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros 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 resultado integral.

**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.

**2.15.1 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 con efecto material sobre los estados financieros:**

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado una serie de normas nuevas y revisadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), efectivas a partir del 1 de enero del 2013.

#### **NIIF 13 - Medición del Valor Razonable**

La Compañía ha aplicado la NIIF 13 por primera vez en el año en curso. La NIIF 13 establece una única fuente de orientación para las mediciones y revelaciones efectuadas a valor razonable. El alcance de la NIIF 13 es amplio, los requerimientos de medición del valor razonable de la NIIF 13 se aplican tanto a instrumentos financieros e instrumentos no financieros, para los cuales, otras NIIF requieren o permiten mediciones del valor razonable y las revelaciones sobre las mediciones efectuadas a valor razonable, excepto por pagos basados en acciones, los cuales están dentro del ámbito de aplicación la NIIF 2; pagos por arrendamientos, los cuales están dentro del alcance de la NIC 17 Arrendamientos; y mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son valor razonable (por ejemplo, el valor neto de realización a efectos de la medición de los inventarios o el valor de uso con fines de evaluación de deterioro).

La NIIF 13 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción de mercado principal (o el más ventajoso) en la fecha de medición en las condiciones actuales del mercado.

El valor razonable según la NIIF 13 es el precio de salida, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Asimismo, la NIIF 13 incluye requisitos extensos de revelación.

La NIIF 13 requiere la aplicación prospectiva a partir del 1 enero del 2013. Adicionalmente, las disposiciones transitorias específicas en la norma, establecen que no es necesario aplicar los requisitos de revelación establecidos en la norma, en referencia a la información comparativa proporcionada por períodos antes de la aplicación inicial de la norma. De acuerdo con estas disposiciones transitorias, la Compañía no ha revelado información requerida por la NIIF 13 para el período comparativo 2012.

A parte de las revelaciones adicionales, la aplicación de las NIIF 13 no ha tenido ningún impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

### **Modificaciones a la NIC 1 - Presentación de partidas en otro resultado integral**

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado por primera vez las modificaciones a la NIC 1- Presentación de Partidas en Otro Resultado Integral. Las enmiendas introducen una nueva terminología para el estado del resultado integral y estado de resultados, cuyo uso no es obligatorio. En virtud de las modificaciones a la NIC 1, el estado del resultado integral cambia su nombre por el "estado del resultado del período y otro resultado integral" (y el "estado de resultados" pasa a denominarse como la "estado de utilidad o pérdida"). Las modificaciones de la NIC 1 conservan la opción de presentar el resultado del período y otro resultado integral en un único estado o en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las modificaciones a la NIC 1 requieren que las partidas de otro resultado integral sean agrupadas en dos categorías: (a) las partidas que no serán reclasificados posteriormente al resultado del ejercicio, y (b) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente al resultado del período cuando se cumplen determinadas condiciones. El impuesto sobre la renta de las partidas de otro resultado integral se asignarán sobre la misma base, y estas modificaciones no cambian la opción de presentar partidas de otro resultado integral antes de impuestos o después de impuestos. Las modificaciones se han aplicado de forma retrospectiva, y por lo tanto, la presentación de partidas de otro resultado integral se ha modificado para reflejar los referidos cambios. Aparte de los cambios de presentación antes mencionados, la aplicación de las modificaciones a la NIC 1 no da lugar a ningún impacto en el resultado del período, la utilidad integral y el resultado integral total.

#### **2.17 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros:**

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2013

La Administración de la Compañía considera que la aplicación de las normas nuevas y revisadas durante el año 2013, detalladas anteriormente, no han tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

#### **2.18 Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas:**

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos Financieros	Enero 1, 2014

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó en octubre del 2010, la cual incluyó los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

El reconocimiento y medición de los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable.

En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a utilidad o pérdida. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable con cambios en resultados se presenta en la cuenta de resultados.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIC 32 - Compensación de activos financieros y pasivos financieros

Las modificaciones de la NIC 32 clarifican los requisitos requeridos para la compensación de los activos financieros y pasivos financieros.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de las modificaciones a la NIC 32, tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía, en razón a que la Compañía no mantiene activos financieros y pasivos financieros que califiquen para ser compensados.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIF 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.

**3.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada periodo, 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.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos 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 los años 2013 y 2012, la Compañía no reconoció pérdidas por deterioro.

**3.2 Estimación de vidas útiles de propiedades de inversión, vehículos y equipo** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en las Notas 2.4.3 y 2.5.1.

**3.3 Impuesto a la renta diferido** - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

**3.4 Valuación de los instrumentos financieros** - Como se describe en la Nota 10.3, la Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Compañía utilizó dichas técnicas de valuación para acciones cotizadas (al valor razonable con cambio en otro resultado integral).

La Nota 10.3 incluye información detallada sobre la naturaleza de las presunciones para efectos de estas técnicas de valuación.

**3.5 Mediciones del valor razonable y los procesos de valoración**

Algunos de los activos de la Compañía se valoran a su valor razonable a efectos de información financiera. Los Accionistas de la Compañía han establecido un comité de valoración, para determinar las técnicas y los datos de valuación apropiados para las mediciones hechas a valor razonable.

Al estimar el valor razonable de un activo, el Compañía utiliza datos observables en el mercado en la medida en que esté disponible. Dónde inputs del nivel 1 no están disponibles, la Compañía desarrolla sus tasadores cualificados de terceros para llevar a cabo la valoración. La Compañía revisa el valor razonable en función de la información disponible de mercado en

forma anual para explicar o registrar la causa de las fluctuaciones en el valor razonable de los activos.

Información acerca de las técnicas de valoración y los insumos utilizados en la determinación del valor razonable de los distintos activos se describen en las notas 10.3.

#### 4. BANCOS

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

#### 5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Un resumen de otros activos financieros es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2013	2012
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
<i>Préstamos a partes relacionadas:</i>		
Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. - FARCOMED	3,103	2,586
<i>Activos financieros disponibles para la venta:</i>		
Inversiones en acciones	<u>2,131</u>	<u>1,152</u>
Total	<u>5,234</u>	<u>3,738</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	3,103	2,586
No corriente	<u>2,131</u>	<u>1,152</u>
Total	<u>5,234</u>	<u>3,738</u>

**Préstamos a Partes Relacionadas** - Constituye un préstamo con vencimiento en enero del 2014 (enero del 2013 para el año 2012) renovable a su vencimiento. Su renovación depende de la necesidad de liquidez de la Compañía y genera una tasa de interés nominal anual del 8% para los años 2013 y 2012.

**ESPACIO EN BLANCO**

**Inversiones en Acciones** - Un resumen de inversiones en acciones es como sigue:

<u>Compañía</u>	Proporción de participación accionaria		Saldo Contable	
	...Diciembre 31,...	...Diciembre 31,...	...Diciembre 31,...	...Diciembre 31,...
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
			(en miles de U.S. dólares)	
Corporación Favorita C.A.	0.13%	0.13%	1,747	795
Banco de la Producción S.A.				
PRODUBANCO	0.10%	0.10%	294	267
Banco de Guayaquil S.A.	0.04%	0.04%	68	68
Centros Comerciales del Ecuador - CCI	0.60%	0.60%	<u>22</u>	<u>22</u>
Total			<u>2,131</u>	<u>1,152</u>

Durante el año 2013, la Compañía recibió dividendos en efectivo por US\$76 mil (US\$124 mil en el año 2012).

## **6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo o valuación	5,980	5,980
Depreciación acumulada	<u>(272)</u>	<u>(194)</u>
Total	<u>5,708</u>	<u>5,786</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	2,155	2,155
Inmuebles	<u>3,553</u>	<u>3,631</u>
Total	<u>5,708</u>	<u>5,786</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	5,786	6,014
Venta		(151)
Gasto por depreciación	<u>(78)</u>	<u>(77)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>5,708</u>	<u>5,786</u>

## 7. IMPUESTOS

7.1 *Pasivos del año corriente* - Un resumen de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar (1)	78	94
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones	10	10
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>3</u>	<u>50</u>
Total	<u>91</u>	<u>154</u>

7.2 *Conciliación tributaria - contable del Impuesto a la renta corriente* - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	770	688
Gastos no deducibles	52	184
Participación a trabajadores provenientes de ingresos exentos	8	16
Ingresos exentos	<u>(75)</u>	<u>(124)</u>
Utilidad gravable	<u>755</u>	<u>764</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>166</u>	<u>176</u>
Anticipo calculado (2)	<u>68</u>	<u>58</u>
<i>Ingreso (gasto) de impuesto a la renta:</i>		
Impuesto a la renta corriente	(166)	(176)
Impuesto a la renta diferido	<u>14</u>	<u>438</u>
Total	<u>(152)</u>	<u>262</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución (23% para el año 2012) y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización (13% para el año 2012).

(2) A partir del año 2010, se considera como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de los años 2009 al 2013.

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	94	83
Provisión del año	166	176
Pagos efectuados	<u>(182)</u>	<u>(165)</u>
Saldos al fin del año	<u>78</u>	<u>94</u>

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

- 7.4 **Saldos del impuesto diferido** - Los movimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos fueron como sigue:

	<u>Saldos al</u> <u>comienzo del año</u>	<u>Reconocido en</u> <u>los resultados</u>	<u>Saldos al</u> <u>fin del año</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...		
<b>Año 2013</b>			
<i>Diferencias temporarias:</i>			
Vehículos y equipo		6	6
Propiedades de inversión y total	<u>(8)</u>	<u>8</u>	<u>—</u>
Total	<u>(8)</u>	<u>14</u>	<u>6</u>
<b>Año 2012</b>			
<i>Diferencias temporarias:</i>			
Propiedades de inversión	(445)	437	(8)
Equipos	<u>(1)</u>	<u>1</u>	<u>—</u>
Total	<u>(446)</u>	<u>438</u>	<u>(8)</u>

- 7.5 **Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción** - Con fecha diciembre 29 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios, la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 22% para el año 2013 y 23% para el año 2012. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 22 y 23%.

- 7.6 **Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado** - Con fecha noviembre 24 de 2011, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US\$35,000, en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.
- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y

se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado establecido por el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

**7.7 Efectos Tributarios de la Revaluación - Decreto Ejecutivo No. 1180** - Con fecha 19 de junio del 2012, se promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180, en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, se señalaba que la revaluación de activos fijos no tenía efectos tributarios.

Con base en el referido decreto, la Compañía decidió que tomará como gasto deducible de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, a partir de enero del 2012, el valor de la depreciación de la revaluación de propiedades de inversión efectuada a la fecha de transición de las NIIF y de las revaluaciones posteriores; por consiguiente, procedió a reversar el saldo del pasivo por impuestos diferidos con abono a resultados.

## 8. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía no dispone del estudio de precios de transferencia de las transacciones efectuadas con partes relacionadas locales y/o del exterior correspondiente al año 2013, requerido por disposiciones legales vigentes, en razón de que el plazo para su presentación ante las autoridades tributarias, vence en el mes de junio del año 2014. Dicho estudio constituye una base para determinar si las operaciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia. A la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 14, 2014), dicho estudio se encuentra en proceso de ejecución y la Administración de la Compañía considera que los efectos del mismo, si hubiere, carecen de importancia relativa. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía efectuó el estudio de precios de transferencia en el cual se estableció que las transacciones con partes relacionadas han sido efectuadas a precios razonables que se aproximan a valores de plena competencia.

## 9. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2013	2012
	(en miles de U.S. dólares)	
Participación a empleados	136	122
Garantías recibidas por locales arrendados	121	121
Provisión de gastos	9	7
Otros	4	—
<b>Total</b>	<b><u>270</u></b>	<b><u>250</u></b>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	149	129
No corriente	<u>121</u>	<u>121</u>
<b>Total</b>	<b><u>270</u></b>	<b><u>250</u></b>

**Participación a Empleados** - De conformidad con disposiciones legales, los empleados tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a empleados fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	122	146
Provisión del año	136	122
Pagos efectuados	<u>(122)</u>	<u>(146)</u>
Saldos al fin del año	<u>136</u>	<u>122</u>

**Garantías Recibidas por Locales Arrendados** - Corresponde a los valores recibidos en efectivo como garantía por los locales arrendados, conforme a lo establecido en los correspondientes contratos de arrendamiento (ver nota 13), los mismos que serán devueltos, en el vencimiento del plazo de vigencia de los contratos.

## 10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**10.1 Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta 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.

**10.1.1 Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. El riesgo de crédito de la Compañía se encuentra en las transacciones con las compañías relacionadas por cuanto constituyen sus principales y únicos clientes.

**10.1.2 Riesgo de liquidez** - La Administración de la Compañía 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 plazo. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**10.1.3 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.

**10.1.4 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.

**10.2 Categorías de instrumentos financieros** - El detalle de los activos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Bancos (Nota 4)	1,045	986
Otros activos financieros (Nota 5)	<u>5,234</u>	<u>2,586</u>
<b>Total</b>	<u><b>6,279</b></u>	<u><b>3,572</b></u>

**10.3 Valor razonable de los activos financieros** - El valor en libros de bancos corresponde a su valor razonable. El valor en libros de otros activos financieros (préstamos e inversiones) se aproximan a su valor razonable.

**10.3.1 Técnicas de valuación y presunciones aplicadas para propósitos de medir el valor razonable de instrumentos financieros** - El valor razonable de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- **Mercado activo: precios cotizados** - El valor razonable de los activos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados activos se determinan con referencia a los precios cotizados en dichos mercados vigentes a la fecha de reporte. Cuando los precios actuales de oferta no están disponibles, el precio de la transacción más reciente provee evidencia del valor razonable actual siempre y cuando no haya existido un cambio significativo en las circunstancias económicas desde la fecha de la transacción. Si las condiciones han cambiado desde la fecha de la transacción (por ejemplo un cambio en la tasa de interés libre de riesgo, la calificación de riesgo del emisor, la legislación tributaria, etc.), el valor razonable refleja el cambio en las condiciones de referencia en función de los precios o tasas actuales para instrumentos similares.
- **Mercado no activo: técnica de valuación** - Si el mercado para un activo financiero no es activo, la Corporación establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de información disponible sobre transacciones recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, la referencia a otros instrumentos sustancialmente similares y/o el análisis de flujos de efectivo descontados basado en presunciones apropiadamente sustentadas (ejemplo: con precios o tasas de mercado).

**10.3.2 Mediciones del valor razonable reconocidas en el estado de situación financiera** - La siguiente tabla proporciona un análisis de los instrumentos financieros que se miden luego del reconocimiento inicial al valor razonable, agrupados en Niveles que abarcan del 1 al 3 con base en el grado al cual se observa el valor razonable:

- Nivel 1 - las mediciones del valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para pasivos o activos idénticos;

- Nivel 2 - las mediciones del valor razonable son aquellas derivadas de indicadores distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir derivados de los precios); y
- Nivel 3 - las mediciones del valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los indicadores para los activos o pasivos que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

	... 2013 ...			
	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...			
<i>Activos financieros disponibles para la venta</i>				
Corporación Favorita C.A.	1,747			1,747
Banco de la Producción S.A.				
PRODUBANCO		294		294
Banco de Guayaquil S.A.		68		68
Centros Comerciales del Ecuador	---	22	---	22
<b>Total</b>	<b>1,747</b>	<b>384</b>	<b>---</b>	<b>2,131</b>

Durante el período no se observaron transferencias entre el Nivel 1 y el 2.

**10.4 Calidad crediticia de los activos financieros** - La Compañía utiliza un sistema de información crediticia para las contrapartes de sus activos financieros, que considera situaciones tales como existencia de dificultades financieras significativas de las contrapartes, o que dicha contraparte entre en quiebra o reorganización financiera o que la falta de pago se constituya un indicador de deterioro. La Compañía, efectúa un análisis con el propósito de registrar las provisiones por deterioro de manera individual para aquellos saldos por cobrar (préstamos) que presentan signos de deterioro antes mencionados.

**10.5 Presunciones significativas utilizadas al determinar el valor razonable de los activos financieros**

**Inversiones en Acciones** - Los valores razonables son determinados usando precios cotizados de mercado a la fecha del estado de situación financiera, cuando están disponibles, o por referencia a precios de mercado cotizados para instrumentos similares.

Los valores razonables de las inversiones en acciones fueron determinados aplicando el vector de precios de la Bolsa de Valores de Quito - BVQ que incluye precios cotizados en las dos bolsas de valores del país menos un castigo correspondiente a los costos asociados por la venta de las referidas acciones.

## 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 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:

	Saldo a	
	... Diciembre 31,...	
	2013	2012
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidades retenidas - distribuibles	1,430	907
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>3,487</u>	<u>3,487</u>
Total	<u>4,917</u>	<u>4,394</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos 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 acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y podrá ser capitalizado. Los empleados no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

**11.4 Dividendos** - Durante el año 2013, la Compañía no efectuó una distribución de dividendos. El 29 de marzo del 2012, se aprobó el reparto de utilidades del ejercicio 2011 y se canceló un dividendo de US\$0.11 por acción, equivalente a un dividendo total de US\$589 mil a los tenedores de acciones ordinarias y nominativas, los mismos que fueron pagados en efectivo.

A partir del año 2010, 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>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Arriendos	1,047	963
Ingresos por intereses	<u>240</u>	<u>219</u>
Total	<u>1,287</u>	<u>1,182</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>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Gastos de administración y ventas	483	495
Gasto por depreciación y amortización	<u>110</u>	<u>126</u>
Total	<u>593</u>	<u>621</u>

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Beneficios a empleados	160	136
Gastos por depreciación y amortización	110	126
Servicios especializados	130	113
Arriendos locales	78	72
Permisos, contribuciones e impuestos	80	71
Otros	<u>35</u>	<u>103</u>
Total	<u>593</u>	<u>621</u>

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

	<u>2013</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2012</u>
Participación a empleados	136	122
Sueldos y salarios	16	9
Beneficios a empleados	3	2
Beneficios sociales	3	2
Aportes al IESS	<u>2</u>	<u>1</u>
Total	<u>160</u>	<u>136</u>

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

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

	<u>2013</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2012</u>
<b><u>Ingresos:</u></b>		
Arriendos	<u>863</u>	<u>817</u>
Intereses	<u>240</u>	<u>219</u>
<b><u>Costos y Gastos:</u></b>		
Arriendos pagados	<u>78</u>	<u>72</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. Los servicios recibidos se realizaron al precio de mercado descontado para reflejar los servicios recibidos y las relaciones entre las partes.

No se ha reconocido ningún gasto en el período actual ni en períodos anteriores con respecto a deterioro relacionado con los saldos adeudados de cuentas por cobrar y préstamos con partes relacionadas.

#### **15. COMPROMISOS**

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2013, se detallan a continuación:

- **Farmacías y Comisariatos de Medicinas S.A. FARCOMED y Econofarm S.A.** - La Compañía mantiene firmados contratos de arrendamiento de inmuebles donde funcionan las farmacias "Fybeca" y "Sana Sana" en las ciudades de Quito, Guayaquil, Manta y Cuenca. Los contratos establecen el pago de cánones mensuales fijos de arrendamiento, y tienen un plazo de vigencia hasta el año 2019.

- **Otros Clientes** - La Compañía mantiene firmados contratos de arrendamiento de locales comerciales con Payless Shoes Source Ecuador Cía. Ltda. y ARCA (anteriormente Ecuador Bottling Company Corp.), en la ciudad de Quito. Los contratos establecen el pago de cánones mensuales fijos de arrendamiento y tienen un plazo de vigencia hasta el año 2014 y 2017 respectivamente.

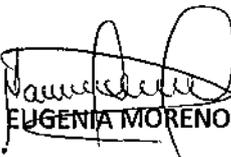
## **16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 14 del 2014) 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 2013 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 14 del 2014 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.

---

  
MARIA EUGENIA MORENO  
CONTADOR