INMOFYBE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

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 de vencimiento son hasta el año 2019.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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) 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 ***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.

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

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

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

2.5 ***Activos no corrientes mantenidos para la venta*** - Los activos no corrientes y los Grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable dentro del periodo de un año desde la fecha de clasificación y el activo (o Grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

Los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta son calculados al menor del valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos de ventas

2.6 ***Vehículos y equipos***

2.6.1 ***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.

2.6.2 ***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.

2.6.3 ***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:

Ítem	Vida útil (en años)
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	5
Vehículos	4
Equipo de oficina	7

2.6.4 ***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.

2.7 ***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. Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

2.7.1 ***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.

2.8 ***Deterioro del valor de los activos tangibles*** - Al final de cada período sobre el cual se informa, 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).

Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son

más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso deben ser sometidos a una comprobación de deterioro de valor anualmente, o con mayor frecuencia si existe cualquier indicador de que podría haberse deteriorado su valor.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

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

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, no se determinó deterioro de los activos tangibles.

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

2.9.1 ***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 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.

2.9.2 ***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 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.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

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.

2.9.3 ***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.

2.10 ***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 importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

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 seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.11 ***Beneficios a empleados***

2.11.1 ***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.

2.12 ***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.

2.12.1 ***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.

2.13 ***Reconocimiento de 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.

2.13.1 ***Arriendos*** - Los ingresos provenientes del arriendo de locales, se registran de acuerdo a la vigencia y acuerdo en los respectivos contratos de arriendo celebrados.

2.13.2 ***Ingresos por dividendos e ingresos por intereses*** - 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. (siempre y cuando sea probable que la incorporación de beneficios económicos para la compañía y que los ingresos ordinarios puedan ser medidos confiablemente).

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que iguala los flujos de efectivo futuros estimados 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.

2.14 ***Gastos*** - Se registran al costo histórico. Los 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 en el que se conocen.

2.15 ***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.

2.16 ***Instrumentos Financieros*** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad de 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 (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

2.17 ***Activos financieros*** - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "activos financieros disponibles para la venta" y "préstamos y partidas por cobrar". 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 requieren la

entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

2.17.1 ***Método de la tasa de interés efectiva*** - El 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

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

2.17.2 ***Activos financieros disponibles para la venta*** - Los activos financieros disponibles para la venta son instrumentos no derivados que son designados como disponibles para la venta o no son clasificados como (a) préstamos y partidas por cobrar, (b) inversiones mantenidas hasta el vencimiento o (c) activos financieros al valor razonable con cambio en los resultados.

Los instrumentos redimibles cotizados mantenidos por la Compañía que son negociados en un mercado activo se clasifican como activos financieros disponibles para la venta y se expresan al valor razonable al final de cada período sobre el cual se informa. La Compañía también tiene inversiones no cotizadas que no son comercializadas en un mercado activo pero que son también clasificadas como activos financieros disponibles para la venta y expresadas al valor razonable al final del período sobre el cual se informa (debido a que los directores consideran que el valor razonable puede ser medido con fiabilidad). El valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 11 los cambios en el importe en libros de los activos financieros monetarios disponibles para la venta relacionada con cambios en las tasas de cambio (ver abajo), los ingresos por intereses calculados usando el método de la tasa de interés efectiva y los dividendos sobre las inversiones de patrimonio se reconocen en el resultado del periodo. Otros cambios en el importe en libros de los activos financieros disponibles para la venta se reconocen en otro resultado integral y son acumulados bajo el título de reserva de revaluación de inversiones. Al momento de la venta de la inversión o si se determina que se encuentra deteriorada, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la reserva de revaluación de las inversiones se reclasifica en el resultado del período.

2.17.3 ***Préstamos y cuentas por cobrar*** - Los préstamos y las partidas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y partidas por cobrar (incluyendo las cuentas por cobrar comerciales, saldos bancarios y efectivo, y otros) son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

2.17.4 ***Deterioro de valor de activos financieros*** - Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados 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.

Cuando un activo financiero disponible para la venta es considerado como deteriorado, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en otro resultado integral son reclasificadas al resultado del periodo.

Para los activos financieros registrados al costo, si, en un periodo posterior, el importe de la pérdida por deterioro de valor disminuye y la misma puede estar relacionada de manera objetiva con un evento ocurrido luego de que el deterioro de valor fue reconocido, la pérdida por deterioro de valor previamente reconocida se reversa con cambio en los resultados siempre y cuando el monto en libros de la inversión a la fecha en que se reversa el deterioro no exceda el importe que hubiera resultado de costo amortizado en caso de que no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

2.17.5 ***Baja en cuenta de los activos financieros*** - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del periodo.

En caso de la baja parcial en cuentas de un activo financiero (es decir, cuando la Compañía retiene una opción para readquirir parte de un activo transferido), distribuye el importe en libros anterior del activo financiero entre la parte que continua reconociendo bajo una participación continua, y la parte que ya no reconocerá sobre la base del valor razonable relativo de dichas partes a la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros asignada a la parte que ya no continuará siendo reconocida y la suma de la contraprestación recibida por la parte que ya no seguirá siendo reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada asignada que hubiese sido reconocida en otro resultado integral se reconoce en el resultado del periodo. La

es distribuida entre la parte que continúa siendo reconocida y la parte que ya no será reconocida con base en los valores razonables relativos de ambas partes.

2.18 ***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. Los pasivos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados u 'otros pasivos financieros'.

2.18.1 ***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.

El 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 período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

2.18.2 ***Baja en cuentas de un pasivo financiero*** - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del periodo.

2.19 ***Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual*** - Las nuevas normas y revisadas que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2015 no han tenido un efecto material sobre los estados financieros adjuntos.

2.20 ***Normas nuevas y revisadas con efecto material sobre los estados financieros:***

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas. Un detalle es como sigue:

NIIF	Título	Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014	Enero 1, 2016

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos 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. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- 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 al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.

- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia

en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

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.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014 se emitió la NIIF 15, que establece un 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 que representa 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 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 en el contrato.
Paso 3: determinar el precio de la transacción.
Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.
Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

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 prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación

Las modificaciones a la NIC 1 proporcionan algunas guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica. Las modificaciones a la NIC 1 se aplican para períodos que inicien en o después del 1 de enero del 2016. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38 Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización

Las modificaciones a la NIC 16 les prohíben a las entidades utilizar un método de depreciación para partidas de propiedad, planta y equipo basado en el ingreso. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen la presunción rebatible de que el ingreso no es un principio apropiado para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser rebatida en las dos siguientes circunstancias:

- Cuando el activo intangible es expresado como medida de ingreso o;
- Cuando se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. En la actualidad, la Compañía usa el método de línea recta para la depreciación y amortización de propiedades, planta, equipo y bienes intangibles, respectivamente. La Administración de la Compañía considera que el método de línea recta es el más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos, por lo tanto, la Administración de la Compañía no anticipa que la aplicación de estas modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38 tendrán un impacto material en los estados financieros consolidados.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014 incluyen algunos cambios a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación:

- Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

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

3. 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.

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:

3.1 ***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.

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 los años 2015 y 2014, 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 2.7.1

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 11.3, 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 11.3 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, la Compañía utiliza datos observables en el mercado en la medida en que esté disponible. Cuando los indicadores 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 la nota 11.4.

4. BANCOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponden a depósitos en la cuenta corriente del Banco de la Producción Produbanco S.A., el cual no genera intereses y es de disponibilidad inmediata.

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2015, corresponden a cuentas por cobrar a Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. - FARCOMED y Econofarm S.A. (compañías relacionadas) por arriendos de los locales.

6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

	31/12/15	31/12/14
Activos financieros medidos al costo amortizado:		
Préstamos a partes relacionadas:		
Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. - FARCOMED	500	
Proverfarma S.A.	3,118	3,118
Activos financieros disponibles para la venta:		
Inversiones en acciones	2,162	2,128
Total	5,780	5,246
Clasificación:		
Corriente	3,618	3,118
No corriente	2,162	2,128
Total	5,780	5,246

Préstamos a Partes Relacionadas - Constituyen préstamos con vencimiento en febrero y julio del 2016 (julio del 2015 para el año 2014) renovables a su vencimiento. Su renovación depende de la necesidad de liquidez de la Compañía y generan una tasa de interés nominal anual del 8% y 9% para el año 2015 (8% para el año 2014).

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

	Proporción de participación accionaria		Saldo Contable	
Compañía	31/12/15	31/12/14	31/12/15	31/12/14
Corporación Favorita C.A.	0.13%	0.13%	2,024	2,038
Banco de Guayaquil S.A.	0.04%	0.04%	116	68
Centros Comerciales del Ecuador - CCI	0.60%	0.60%	22	22
Total			2,162	2,128

Durante el año 2015, la Compañía recibió dividendos en efectivo por US$315 mil (US$133 mil en el año 2014).

7. ACTIVOS NO CORRIENTES CLASIFICADOS COMO BIENES DISPONIBLES PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía clasificó como un bien disponible para la venta, un local comercial, cuyo saldo neto a esas fechas asciende a US$134 mil y 137 mil respectivamente. La propiedad era previamente utilizada en las operaciones de arriendo. La Compañía recibió un anticipo de US$285 mil por la venta del local (Ver Nota 10). No se ha reconocido ninguna pérdida por deterioro al momento de la reclasificación del local comercial como disponible para la venta al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Año terminado	
	31/12/15	31/12/14
Costo o valuación	5,167	5,829
Depreciación acumulada	(337)	(336)
Total	4,830	5,493
Clasificación:		
Terrenos	1,935	2,155
Inmuebles	2,895	3,338
Total	4,830	5,493

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	Año terminado	
	31/12/15	31/12/14
Saldos netos al comienzo del año	5,493	5,708
Transferencia a activos no corrientes clasificados como disponibles para la venta		(137)
Gasto por depreciación	(72)	(78)
Baja (1) (Nota 14)	(591)	—
Saldos netos al fin del año	4,830	5,493

(1) Mediante Acta de Junta General Universal de Accionistas celebrada el 5 de febrero del 2015, los accionistas decidieron aprobar la donación a la Congregación Misioneras Agustinas Recoletas, el inmueble donde funciona la Institución Educativa Virgen del Consuelo. El inmueble está ubicado en la Calle Espejo E1-52 y Montufar de la parroquia San Marcos - Quito; en donde se imparte educación a niños de escasos recursos económicos.

9. IMPUESTOS

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

	31/12/15	31/12/14
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta por pagar	4	50
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones	8	8
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	6	126
Total	18	184

ESPACIO EN BLANCO

9.2 ***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:

	Año terminado	
	31/12/15	31/12/14
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	85	480
Gastos no deducibles	803	86
Participación a trabajadores provenientes de ingresos exentos		8
Ingresos exentos	(315)	(133)
Utilidad gravable	573	441
Impuesto a la renta causado (1)	106	97
Anticipo calculado (2)	74	78
Ingreso (gasto) de impuesto a la renta:		
Impuesto a la renta corriente	(106)	(97)
Impuesto a la renta diferido	64	(400)
Total	(42)	(497)

(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 y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

(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 2012 al 2015.

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

	Año terminado	
	31/12/15	31/12/14
Saldos al comienzo del año	50	78
Provisión del año	106	97
Pagos efectuados	(152)	(125)
Saldos al fin del año	4	50

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

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

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
	... (en miles de U.S. dólares) ...		
Año 2015			
Diferencias temporarias:			
Vehículos y equipo	14	66	80
Propiedades de inversión	(408)	(2)	(410)
Total	(394)	64	(331)
Año 2014			
Diferencias temporarias:			
Vehículos y equipo	6	8	14
Propiedades de inversión (1)	—	(408)	(408)
Total	(6)	(400)	(394)

(1) La Compañía al 31 de diciembre del 2014, constituyó el impuesto diferido relacionado con la no deducibilidad del gasto depreciación por la revaluación de sus propiedades de inversión, considerando los cambios incluidos en la Ley Orgánica de Incentivo a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal.

9.5 ***Aspectos Tributarios*** - El 18 de diciembre de 2015 se emitió la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Público-Privadas y la Inversión extranjera, con el objetivo de establecer incentivos para la ejecución de proyectos bajo la modalidad de asociación público privada y establecer incentivos para promover el financiamiento productivo, la inversión nacional y la inversión extranjera, a continuación se detallan ciertos incentivos y reformas de carácter tributario establecidas en dicha Ley:

- Las inversiones para la ejecución de proyectos públicos en la modalidad de asociación público-privada podrán obtener exenciones al impuesto a la renta, al impuesto a la salida de divisas y a los tributos al comercio exterior.

- Las sociedades que se creen o estructuren para el desarrollo de proyectos públicos en asociación público-privada, gozarán de una exoneración del pago del impuesto a la renta durante el plazo de 10 años.

- Estarán exentos del impuesto a la renta los rendimientos y beneficios obtenidos por depósitos a plazo fijo en instituciones financieras nacionales, así como por inversiones en valores en renta fija que se negocien a través de las bolsas de valores del país o del Registro Especial Bursátil.

- Estarán exentos del impuesto a la salida de divisas los pagos realizados al exterior, por capital e intereses sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en Ecuador, que otorguen financiamiento con un plazo de 360 días y que sean destinados al financiamiento de vivienda, microcrédito o inversiones productivas

9.6 ***Precios de transferencia*** - 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 2015, no supera el importe acumulado mencionado.

10. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	31/12/15	31/12/14
Anticipos recibidos	285	285
Garantías recibidas por locales arrendados	112	121
Participación a empleados		85
Provisión de gastos	12	8
Otros	1	2
Total	410	501
Clasificación:		
Corriente	13	96
No corriente	397	405
Total	410	501

Anticipos recibidos - Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, corresponde a un anticipo recibido de Corporación Favorita C.A. por la venta del Local No. 23 ubicado en el Centro Comercial Villa Cumbayá. El proceso de venta se encuentra en curso.

Garantías Recibidas por Locales Arrendados - Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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 16), los mismos que serán devueltos, en el vencimiento del plazo de vigencia de los contratos.

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:

	Año terminado	
	31/12/15	31/12/14
Saldos al comienzo del año	85	136
Provisión del año		85
Pagos efectuados	(85)	(136)
Saldos al fin del año	-	85

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

11.1 ***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.

11.1.1 ***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.

11.1.2 ***Riesgo de liquidez*** - La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión 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.

11.1.3 ***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.

11.1.4 ***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.

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

	31/12/15	31/12/14
Activos financieros:		
Costo amortizado:		
Bancos (Nota 4)	289	665
Cuentas por cobrar (Nota 5)	138	
Otros activos financieros (Nota 6)	5.780	5.246
Total	6.207	5.911

11.3 ***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.

11.3.1 ***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).

11.3.2 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).

	... 2015 ...			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros disponibles para la venta				
Corporación Favorita C.A.	2,024			2,024
Banco de Guayaquil S.A.	116			116
Centros Comerciales del Ecuador	____	___	22	22
Total	2,140	___	22	2,162

Durante el período no se observaron transferencias entre niveles

11.4 ***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.

11.5 ***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.

12. PATRIMONIO

12.1 ***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.

12.2 ***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.

12.3 ***Reserva por Revaluación de Inversiones*** - Representa las ganancias y pérdidas acumuladas que surgen de la valuación de las inversiones disponibles para la venta que han sido designadas al valor razonable con cambios en otro resultado integral (Ver Nota 6). Se enviarán a resultados cuando se realicen. Los saldos acreedores no podrán ser capitalizados

	Año terminado	
	31/12/15	31/12/14
Saldos al comienzo del año	1,189	952
Valor razonable	(135)	237
Saldos al fin del año	1,054	1,189

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

	31/12/15	31/12/14
Utilidades retenidas - distribuibles (Déficit acumulado)	68	(17)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	3,487	3,487
Total	3,555	3,470

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 o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

	Año terminado	
	31/12/15	31/12/14
Arriendos	980	979
Ingresos por intereses	264	243
Total	1,244	1,222

14. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

	Año terminado	
	31/12/15	31/12/14
Gastos de administración y ventas	1,348	765
Gasto por depreciación y amortización	98	110
Total	1,446	875

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

	Año terminado	
	31/12/15	31/12/14
Donación (Nota 8)	591	
Servicios especializados	503	466
Gastos por depreciación y amortización	98	110
Arriendos locales	94	81
Permisos, contribuciones e impuestos	76	69
Beneficios a empleados	34	117
Otros	50	32
Total	1,446	875

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

	Año terminado	
	31/12/15	31/12/14
Participación a empleados		85
Sueldos y salarios	20	19
Beneficios a empleados	9	7
Beneficios sociales	3	3
Aportes al IESS	2	3
Total	34	117

15. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	Año terminado	
	31/12/15	31/12/14
Ingresos:		
Arriendos	980	979
Intereses	264	243
Total	1.244	1.222
Costos y Gastos:		
Arriendos pagados	94	81

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.

16. COMPROMISOS

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 "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.

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

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (mayo 3 del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en mayo 3 del 2016 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.