SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera separado

Estado de resultado integrales separado

Estado de cambios en el patrimonio separado

Estado de flujos de efectivo separado

Notas a los estados financieros separado

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
NIC	-	Norma Internacional de Contabilidad
Compañía	-	Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y

MOORE STEPHENS

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 720 y 803
T +593 (2) 2506 866
F +593 (2) 2554 656

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Centro Empresarial Las Cámaras, Of. 401 y 502
T +593 (4) 2683 789
F +593 (4) 2683 873

www.moorestephens-ec.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
Accionistas de:

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

Quito, 03 de septiembre del 2015

1. Hemos auditado los estados financieros separados que se acompañan de Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros separados

2. La Administración de Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administración de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión calificada de auditoría.

A los miembros del Directorio y Accionistas de:
Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y
Quito, 03 de septiembre del 2015

Bases para calificar nuestra opinión

4. Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía no ha realizado el análisis de deterioro y determinación de intereses implícitos de sus cuentas por cobrar y pagar (corto y largo plazo), con sus Entidades Relacionadas. En consecuencia, debido a la falta del mencionado análisis, no nos es posible determinar la razonabilidad de los referidos valores, cuyos saldos según registros contables al 31 de diciembre del 2014 son de US$68.770 (cuentas por cobrar); y US$181.804 y US$169.111 (cuentas por pagar corto y largo plazo).

Opinión calificada

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos del asunto indicado en el párrafos 4 precedente, los estados financieros separados mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y al 31 de diciembre de 2014, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos que requieren énfasis

6. Sin calificar nuestra opinión informamos lo siguiente:

   a) Los estados financieros de Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y al 31 de diciembre del 2013, fueron auditados por otros auditores, cuyo informe de fecha 27 de mayo del 2014, incluye salvedades que fueron solventadas en el año 2014 relacionadas con: la confirmación de una institución financiera, la imposibilidad de verificar el valor razonable de sus activos de inversión mediante un avalúo practicado por un perito evaluador calificado y el registró en la cuenta patrimonial de reserva de valuación por US$128.813, el efecto de cambio del valor del valor razonable de sus propiedades de inversión, y una salvedad que se mantiene en el año 2014 referente a políticas de deterioro y costos de financiamiento de los instrumentos financieros generales entre compañías relacionadas.

   b) De acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros de Sociedad Anónima Inmobiliaria La Y deben presentarse en forma individual (por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros) y consolidado con su subsidiaria (Niobe S.A.); por lo tanto, los estados financieros consolidados se presentan por separado. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados.

Número de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE-2-760

Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Referencia a Notas	2014	2013
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	15.404	84.239
Cuentas por cobrar comerciales	7	9.181	13.331
Cuentas por cobrar partes relacionadas	16	68.770	-
Anticipo proveedores	8	-	42.973
Impuestos por recuperar	9	42.869	35.558
Otras cuentas por cobrar		-	4.277
Total activos corrientes		136.224	180.378
Activos no corrientes			
Inversiones en subsidiarias	10	94.000	94.000
Propiedad y equipos	11	51.502	65.273
Propiedad de inversión	12	1.392.160	1.176.252
Total activos no corrientes		1.537.662	1.335.525
Total activos		1.673.886	1.515.903

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

María Eugenia Mora
Representante Legal

Susana Camacho
Contadora General

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS	Referencia a Notas	2014	2013
Pasivos corrientes			
Proveedores	13	181.895	255.006
Obligaciones financieras	14	21.390	14.310
Anticipo clientes	15	17.000	17.000
Cuentas por pagar a partes relacionadas	16	181.804	310.457
Impuestos por pagar	17	2.995	2.225
Otras cuentas por pagar		3.702	1.080
Total pasivos corrientes		408.786	600.078
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras	14	191.325	65.016
Cuentas por pagar a partes relacionadas	16	169.111	-
Impuesto diferido	18	-	69.230
Total pasivos no corrientes		360.436	134.246
Patrimonio			
Capital Social	19	440.000	440.000
Reserva Legal	20	107	107
Resultados acumulados	20	464.557	341.472
Total patrimonio		904.664	781.579
Total pasivos y patrimonio		1.673.886	1.515.903

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

María Eugenia Mora
Representante Legal

Susana Camacho
Contadora General

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES SEPARADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2014	2013
Ventas	21	194.645	197.630
Gastos operativos:			
De administración	22	(102.151)	(98.361)
Utilidad operacional		92.494	99.269
Gastos financieros		(22.453)	(4)
Otros gastos, netos		(891)	(4.087)
Utilidad antes de impuesto a la renta		69.150	95.178
Impuesto a la renta	18	(15.295)	(22.084)
Impuesto a la renta diferido	18	69.230	(1.337)
Utilidad neta y resultado integral del año		123.085	71.757

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

María Eugenia Mora
Representante Legal

Susana Camacho
Contadora General

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

		Reservas	Resultados acumulados			
	Capital social	Reserva Legal	Reserva por valuación	Reserva por aplicación inicial NIIF	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero del 2013	440.000	107	-	71.161	69.741	581.009
Reserva por valuación	-	-	128.813	-	-	128.813
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	71.757	71.757
Saldo al 31 de diciembre del 2013	440.000	107	128.813	71.161	141.498	781.579
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	123.085	123.085
Saldo al 31 de diciembre del 2014	440.000	107	128.813	71.161	264.583	904.664

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

María Eugenia Mora
Representante Legal

Susana Camacho
Contadora General

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2014	2013
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes		130.025	311.634
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(86.382)	(64.296)
Otros ingresos, netos		(23.344)	(4.091)
Impuesto corriente		(415)	-
Efectivo neto provisto por actividades de operación		19.884	243.247
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones netas propiedades de inversión	12	(222.108)	(177.958)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(222.108)	(177.958)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Incremento de obligaciones financieras		133.389	-
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento		133.389	-
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes		(68.835)	65.289
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	84.239	18.950
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	15.404	84.239

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

María Eugenia Mora
Representante Legal

Susana Camacho
Contadora General

SOCIEDAD ANÓNIMA INMOBILIARIA LA Y

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2014	2013
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta del año		69.150	95.178
Más cargos a resultados que no representen movimiento de efectivo:			
Depreciación propiedades y equipos	11	13.771	33.050
Depreciación propiedades de inversión	12	6.200	14.758
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar, neto		(20.979)	(39.046)
Documentos y cuentas por pagar		(48.258)	139.307
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación		19.884	243.247

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

María Eugenia Mora
Representante Legal

Susana Camacho
Contadora General