

*Penny C. Lee*

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Junta de Directores de  
PORTLAND ENTERPRISES LLC

Hemos auditado el balance general adjunto de PORTLAND ENTERPRISES LLC., al 31 de Diciembre del 2014 y los correspondientes estados resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado a esa fecha, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

### Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que determina necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error.

### Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustentan las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de las normas y prácticas contables utilizadas y de las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideremos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

# Bancres Cia. Ltda

Auditores & Consultores Independientes

Urdesa Central Av. Cuarta 17 y  
Alianza las Aguas  
Telefax: 2303234 - Telf: 2 -220773  
Guayaquil -Ecuador

## Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PORTLAND ENTERPRISES LLC., al 31 de diciembre del 2014, y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

*Auditores & Consultores Independientes Ltda*

SC. RNAE 039  
Marzo 27, 2015



Ing. Carlos Bejar Morales  
Socio  
Registro 10.715

**PORTLAND ENTERPRISES LLC.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE**

Expresado en dólares de E.U.A.

<b>ACTIVOS</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
<i>Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar</i>	5	205,200.00	200.00
<b>Total activos corrientes</b>		<u>205,200.00</u>	<u>200.00</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
<b>Inversiones en Fideicomisos</b>			
Fideicomiso Arrecife		162,452.93	408,311.74
Fideicomiso Brisa Tropical		30,026.10	167,205.00
	6	<u>192,479.03</u>	<u>575,516.74</u>
<b>TOTAL</b>		<u><u>397,679.03</u></u>	<u><u>575,716.74</u></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
<i>Cuentas por pagar</i>		5,115.80	3,211.86
<i>Pasivo por impuestos corrientes</i>		586.67	
		<u>5,702.47</u>	<u>3,211.86</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
<i>Capital social</i>	8	2,000.00	2,000.00
<i>Aporte de capital</i>		64,172.78	226,351.68
<i>Resultados acumulados</i>		325,803.78	344,153.20
<b>Total patrimonio</b>		<u>391,976.56</u>	<u>572,504.88</u>
<b>TOTAL</b>		<u><u>397,679.03</u></u>	<u><u>575,716.74</u></u>

Ing. Fernando Chacón V.  
Gerente General

  
CPA. Jenny Castro S.  
Contadora

Ver nota a los estados financieros

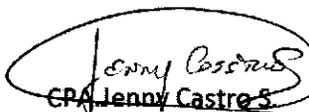
PORTLAND ENTERPRISES LLC.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR LOS AÑOS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE**

Expresado en dólares de E.U.A.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
INGRESOS		364,700.92
GASTOS OPERACIONALES		
Honorarios profesionales	(14,211.88)	(6,732.46)
Impuestos, contribuciones y otros	<u>(4,137.54)</u>	<u>(3,300.18)</u>
Total	(18,349.42)	(10,032.64)
UTILIDAD (PERDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	(18,349.42)	354,668.28
UTILIDAD (PERDIDA) DEL AÑO	<u>(18,349.42)</u>	<u>354,668.28</u>

Ing. Fernando Chacón V.  
Gerente General

  
CPA Jenny Castro S.  
Contadora

Ver notas a los estados financieros

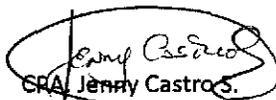
PORTLAND ENTERPRISES LLC

ESTADO DE CAMBIO DEL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE

Expresado en dólares de E.U.A.

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>APORTE CAPITAL</u>	<u>UTILIDADES RETENIDAS</u>	<u>TOTAL</u>
Saldo a enero 1, 2013	2,000.00	226,351.68	(10,515.08)	217,836.60
Utilidad del ejercicio			354,668.28	354,668.28
Saldo a diciembre 31, 2013	<u>2,000.00</u>	<u>226,351.68</u>	<u>344,153.20</u>	<u>572,504.88</u>
Pérdida del ejercicio			(18,349.42)	(18,349.42)
Compensación de cuentas		(162,178.90)		(162,178.90)
Saldo a diciembre 31, 2014	<u>2,000.00</u>	<u>64,172.78</u>	<u>325,803.78</u>	<u>391,976.56</u>

Ing. Fernando Chacón V.  
Gerente General

  
CRA Jenny Castro S.  
Contadora

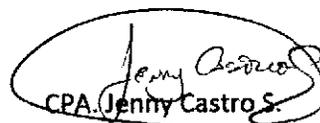
Ver nota a los estados financieros

PORTLAND ENTERPRISES LLC.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	(18,349.42)	354,668.28
Cambios netos en activos y pasivos:		
Activos y pasivos por impuestos corrientes	588.67	
Cuentas por cobrar y/o por pagar, neto	<u>1,901.94</u>	<u>(4,778.22)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	(15,858.81)	349,890.06
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Derechos fiduciarios	<u>15,858.81</u>	<u>(349,890.06)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>15,858.81</u>	<u>(349,890.06)</u>
Aumento (Disminución) neto en el efectivo	-	-
Efectivo al inicio del año	<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo al final del año	<u>-</u>	<u>-</u>

Ing. Fernando Chacón V.  
Gerente General

  
CPA. Jenny Castro S.  
Contadora

Ver nota a los estados financieros

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

---

**1 – INFORMACION GENERAL**

La compañía fue constituida en el Ecuador en el año 2010 de acuerdo con las leyes de la república del Ecuador. La compañía es una sucursal, cuya matriz está ubicada en los Estados Unidos. Su actividad es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmueble.

Los estados financieros de la compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 20 marzo del 2015.

**2 – BASE DE PRESENTACION Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**2.1 Declaración de cumplimiento y Base de medición.**

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía y han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los presentes estados financieros han sido preparados en base del costo histórico. El costo histórico está generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación originada a cambio de bienes y servicios. El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por cancelar un pasivo. Los estados financieros se presentan en dólares de los E.U.A. El dólar de los E.U.A. es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la compañía.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

**2.2 Instrumentos financieros.**

Representa cualquier contrato que dé lugar a un activo o pasivo financiero en la compañía, o a un instrumento de patrimonio en otra compañía.

El efectivo y equivalente de efectivo, así como las cuentas por cobrar comerciales constituyen los activos financieros de la compañía. Se incluye caja y bancos, y si lo hubiere inversiones temporales con vencimientos menores a tres meses, así como otros valores de alta liquidez.

**2.5 Impuesto a las ganancias.**

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 exentos de impuesto a la renta o de gastos no considerados deducibles.

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables. Si las utilidades son reinvertidas la tasa de impuesto a la renta se reduce en 10 puntos porcentuales.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

---

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma tributaria que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor se lo determina en base a las cifras reportadas en el año anterior sobre el 0.4% del total de los activos y del total de ingresos gravables; 0.2% sobre el total de costos y gastos, así como sobre el total del patrimonio.

La norma tributaria estableció que el impuesto a la renta del ejercicio corriente, será el mayor valor entre el impuesto causado y el valor del anticipo mínimo determinado.

A la fecha de la situación financiera, la compañía no presenta diferencias temporales o pérdidas tributarias trasladables a periodos futuros que originen el reconocimiento de impuestos diferidos activos o pasivos.

**2.6 Participación a los trabajadores.**

Se calcula aplicando la tasa del 15%. El 10% será destinado para todos los trabajadores y el 5% restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares. El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores es tratado como un beneficio a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

La compañía no tiene trabajadores bajo relación de dependencia.

**2.7 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos son reconocidos en el estado de resultado considerando los siguientes criterios: (a) Es probable que la compañía perciba los beneficios económicos correspondientes a la transacción, y (b) El importe de los ingresos puede ser cuantificado con fiabilidad.

**2.8 Costos y Gastos**

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago. En el estado de resultado se reconoce un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficio económico futuro.

**3 – ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES**

En aplicación de las políticas de la empresa, que son descritas en la nota 2, requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias, y lo efectúa considerando un modelo de negocio en marcha. La compañía no ha identificado indicios de pérdidas por deterioro de sus activos.

**4. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

En el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgo de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos, evaluándolos y mitigándolos los mismos.

La administración de riesgos incluye: Riesgo de cambio, entre otros.

PORTLAND ENTERPRISES LLC.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

4.1 Riesgo de cambio.- La transacciones son pactadas en US\$ Dólares, en consecuencia no tiene exposición al riesgo cambiario.

5. CUENTAS POR COBRAR

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Portland Enterprises Matriz	205.000.00	
Otros	<u>200.00</u>	<u>200.00</u>
Total	<u>205.200.00</u>	<u>200.00</u>

6. INVERSIONES EN FIDEICOMISOS

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fideicomiso Arrecife	162.452.93	408.311.74
Fideicomiso Brisa Tropical	<u>30.026.10</u>	<u>167.205.00</u>
Total	<u>192.479.03</u>	<u>575.516.74</u>

El Fideicomiso Arrecife se constituyó mediante escritura pública el 3 de marzo del 2011. La Fiduciaria es la Compañía Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. A diciembre 31 del 2014, el patrimonio del Fideicomiso Arrecife es de \$ 71.895,28.

El Fideicomiso Brisa Tropical se constituyó mediante escritura pública el 30 de Julio del 2012. La Fiduciaria es la Compañía Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. A diciembre 31 del 2014, el patrimonio del Fideicomiso Brisa Tropical es de \$ 1.861.727.02

7. IMPUESTO A LA RENTA

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	(18.349.42)	354.668.29
<u>Conciliación tributaria:</u>		
Menos.- Dividendos percibidos		<u>(364.700.92)</u>
Utilidad (Pérdida) gravable	<u>(18.349.42)</u>	<u>(10.032.63)</u>

8. PATRIMONIO

Capital social.- Está representado por 2.000 acciones ordinarias y nominativas con un valor unitario de US\$ 1.

PORTLAND ENTERPRISES LLC.

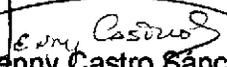
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

---

9. EVENTO SUBSECUENTE

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración, que pudiera tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.

Ing. Fernando Chacón V.  
Gerente General

  
CRA Jenny Castro Sánchez  
Contadora