

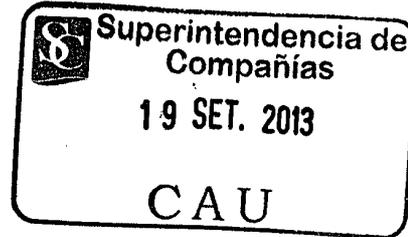
47694

INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

Av. De las Palmeras N45-74 y de las Orquídeas
Edificio Las Palmeras
Telfs: (593 2) 2269-269
Quito - Ecuador



Quito, 19 de Septiembre del 2013



SEÑORA DOCTORA
Gladys Yugcha de Escobar
Directora de Registro de Sociedades
Intendencia de Compañías de Quito

Ciudad.-

De mi consideración:

Yo **Rosa Elena Montero**, portador de la cédula de ciudadanía No. 1708143860, en mi calidad de **CONTADORA GENERAL** de la compañía **INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.**, signada con Registro Único de Contribuyentes No. **1790495302001**, adjunto a la presente los documentos solicitados por usted en OFICIO No. SC.SG.DRS.Q.2013.6656.26228 los mismos que detallo a continuación:

- Informe de Auditoría Externa y Notas a los Estados Financieros
- Informe de Gerente General
- Informe de Comisario
- RUC
- Notas a los Estados Financieros
- Acta de la Junta General

Agradezco de antemano la atención a la presente.

Rosa Elena Montero
CONTADORA GENERAL
INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

Inmobiliaria Invernal ii S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2012 e Informe de
los Auditores Independientes*

INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y/o Junta de Directores de
Inmobiliaria Invernal ii S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Invernal ii S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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 requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados 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 gerencia 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 nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Invernal ii S.A. al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.



Quito, Marzo 11, 2013
Registro No. 019



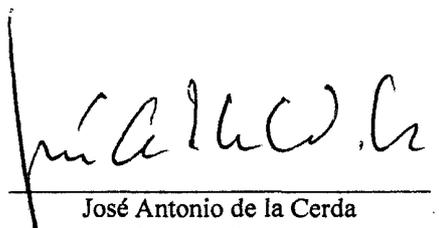
Mario Hidalgo
Socio
Licencia No. 22266

INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	Diciembre 31,	
		<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	176	2
Otras cuentas por cobrar	5	2,007	939
Activos por impuestos corrientes	10	237	233
Otros activos financieros	6	<u>355</u>	<u> </u>
Total activos corrientes		<u>2,775</u>	<u>1,174</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de inversión	7	6,067	6,178
Inversiones en acciones	8	4,855	4,855
Otros activos		24	24
Otros activos financieros	6	<u>409</u>	<u> </u>
Total activos no corrientes		<u>11,355</u>	<u>11,057</u>
TOTAL		<u>14,130</u>	<u>12,231</u>

Ver notas a los estados financieros


José Antonio de la Cerda
Gerente General

PASIVOS Y PATRIMONIO**Notas****Diciembre 31,**
2012 2011
(en miles de U.S. dólares)**PASIVOS CORRIENTES:**

Préstamos	9	611	254
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		50	16
Pasivos por impuestos corrientes	10	<u>8</u>	<u>9</u>
Total pasivos corrientes		<u>669</u>	<u>279</u>

PASIVOS NO CORRIENTES:

Préstamos	9	4,794	5,388
Pasivos por impuestos diferidos	10	<u>248</u>	<u>254</u>
Total pasivos no corrientes		<u>5,042</u>	<u>5,642</u>

Total pasivos		<u>5,711</u>	<u>5,921</u>
---------------	--	--------------	--------------

PATRIMONIO:

12

Capital social		1	1
Reserva legal		3	3
Aportes para futuras capitalizaciones		5,034	2,849
Utilidades retenidas		<u>3,381</u>	<u>3,457</u>

Total patrimonio		<u>8,419</u>	<u>6,310</u>
------------------	--	--------------	--------------

TOTAL		<u>14,130</u>	<u>12,231</u>
-------	--	---------------	---------------



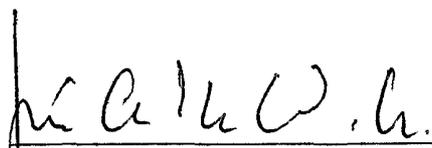
Rosa Elena Montero
Contadora General

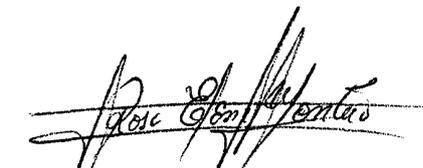
INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Notas</u>	<u>2012</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2011</u>
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	14, 15	772	733
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	13	<u>365</u>	<u>355</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		407	378
Costos financieros		(513)	(433)
Ingresos financieros		<u>90</u>	<u>—</u>
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>16</u>	<u>55</u>
Impuesto a la renta:	10		
Corriente		(66)	(47)
Diferido		<u>6</u>	<u>6</u>
Total		<u>60</u>	<u>(41)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) Y RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>(76)</u>	<u>(96)</u>

Ver notas a los estados financieros


José Antonio de la Cerda
Gerente General

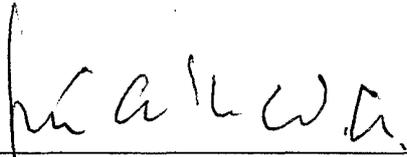

Rosa Elena Montero
Contadora General

INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
			... (en miles de U.S. dólares) ...		
Saldos al 31 de diciembre de 2010	1	3		3,553	3,557
Pérdida del año				(96)	(96)
Reclasificación desde cuentas por pagar a accionista	—	—	<u>2,849</u>	—	<u>2,849</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011	1	3	2,849	3,457	6,310
Utilidad del año				(76)	(76)
Aportes en efectivo	—	—	<u>2,185</u>	—	<u>2,185</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>1</u>	<u>3</u>	<u>5,034</u>	<u>3,381</u>	<u>8,419</u>

Ver notas a los estados financieros


José Antonio de la Cerda
Gerente General

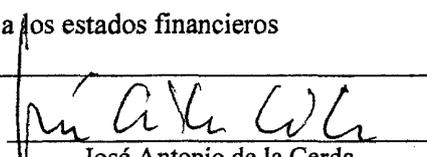

Rosa Elena Montero
Contadora General

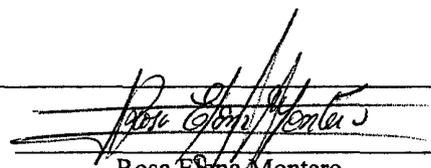
INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	772	733
Pagos a proveedores	(333)	(84)
Costos financieros	(513)	(423)
Ingresos financieros	90	
Impuesto a la renta corriente	<u>(69)</u>	<u>(57)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>(53)</u>	<u>169</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Incremento de otros activos financieros	(704)	
Incremento de inversiones en acciones	<u>(1,017)</u>	<u>(2,785)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(1,721)</u>	<u>(2,785)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento (disminución) de préstamos	(237)	2,591
Aportes de accionistas	<u>2,185</u>	<u>—</u>
Flujo de efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>1,948</u>	<u>2,591</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo	174	(25)
Saldos al comienzo del año	<u>2</u>	<u>27</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>176</u>	<u>2</u>
TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTO DE EFECTIVO:		
Reclasificación de propiedades de inversión a inversiones en acciones	<u>—</u>	<u>95</u>

Ver notas a los estados financieros


José Antonio de la Cerda
Gerente General


Rosa Elena Montero
Contadora General

INMOBILIARIA INVERNAL ii S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Invernal ii S.A. (la Compañía) es una Compañía anónima constituida en el Ecuador desde el año 1981. Su domicilio principal es en la Av. Palmeras y Orquídeas, Quito - Ecuador. Las principales actividades de la Compañía se relacionan fundamentalmente con la compra-venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles.

Actualmente, la Compañía se dedica al arrendamiento, principalmente a compañías relacionadas, de sus propiedades de inversión.

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 Inmobiliaria Invernal ii S.A. han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.
- 2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.
- 2.4 Propiedades de inversión** - Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, excepto para aquellas propiedades de inversión clasificadas como mantenidas para la venta (o sean incluidas en un grupo de activos para su disposición que sea clasificado como mantenido para la venta) en cuyo caso serán medidas de acuerdo con la NIIF 5 *Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas*. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. La vida útil de edificios es de 50 años e instalaciones y equipos de comunicación de 10 años.
- 2.5 Inversiones en acciones** - La Compañía mide sus inversiones en acciones al costo, excepto si una inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 *Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones*

discontinuas. Los dividendos procedentes de estas inversiones se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

- 2.6 Costos por préstamos** - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso por intereses de las inversiones temporales en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

- 2.7 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.

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

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

2.8.1 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 imponderables 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.

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

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

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo 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.

2.8.3 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 (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.9 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.

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

2.10 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.10.1 Ingresos por arrendamientos - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.9.1.

2.11 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.

2.12 Compensación de saldos - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, 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.

2.13 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 posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado.

La Compañía clasifica sus activos financieros como cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.13.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El período de crédito promedio sobre los arrendamientos es de 30 días.

2.13.2 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. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

2.14 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.

2.14.1 Pasivos financieros medidos al costo amortizado - Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.14.2 Préstamos - Representan pasivos 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 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

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

2.15 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros consolidados -

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2012, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.16 Normas nuevas y 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 y 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
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras Entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios Conjuntos	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos Financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2013

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

3. 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.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

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

- 3.2 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.
- 3.3 Valuación de los instrumentos financieros** - Como se describe en la Nota 8.3, la Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Compañía utilizó dichas técnicas de valuación para acciones no cotizadas (al valor razonable con cambio en otro resultado integral) y algunos otros activos y pasivos financieros.

La Nota 8.3 incluye información detallada sobre la naturaleza de las presunciones para efectos de estas técnicas de valuación, así como un análisis de sensibilidad detallada para dichas presunciones.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Efectivo y bancos	176	1
Fondos de inversión	—	<u>1</u>
Total	<u>176</u>	<u>2</u>

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar relacionadas		
Hotel Mashpi S.A. (1)	1,658	894
Hotel Casagangotena S.A. (1)	268	18
Reserva Mashpi S.A.	50	1
Accionistas	19	15
Inmobiliario El Chaco S.A. (1)	3	3
Otras	<u>9</u>	<u>8</u>
Total	<u>2,007</u>	<u>939</u>

- (1) Constituyen aportes entregados para futuras capitalizaciones a sus compañías relacionadas. Durante los años 2012 y 2011, el Directorio de la Compañía, facultado por la Junta de Accionistas, decidió realizar aportes en estas compañías que serán capitalizados durante el año 2013, sin embargo, al 31 de diciembre del 2012, Hotel Mashpi S.A., Hotel Casagangotena S.A. e Inmobiliario El Chaco S.A. no han iniciado los trámites para capitalizar los referidos aportes, por lo tanto estos se presentan como cuentas por cobrar.

6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Un resumen de otros activos financieros es como sigue:

	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>	
Martha Tufiño	488
Juan Cordero	<u>276</u>
Total	<u>764</u>
<i>Clasificación:</i>	
Circulante	355
No circulante	<u>409</u>
Total	<u>764</u>

Con fecha 3 de octubre del 2012, la Compañía realizó la compra de cartera mantenida por su controladora Grupo Futuro S.A. GRUFUSA. al costo, por un valor de US\$877 mil. Esta cartera tiene vencimientos anuales y genera una tasa de interés del 8%. El vencimiento final es noviembre 2015.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo	6,577	6,577
Depreciación acumulada	<u>(510)</u>	<u>(399)</u>
Total	<u>6,067</u>	<u>6,178</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	2,110	2,110
Edificios	3,841	3,933
Instalaciones	<u>116</u>	<u>135</u>
Total	<u>6,067</u>	<u>6,178</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Equipos de comunicación</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...				
<u>Costo</u>					
Saldos al 1 de enero del 2011	2,205	4,151	305	11	6,672
Reclasificación a inversiones en acciones	<u>(95)</u>	—	—	—	<u>(95)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u>2,110</u>	<u>4,151</u>	<u>305</u>	<u>11</u>	<u>6,577</u>
<u>Depreciación acumulada</u>					
Saldos al 1 de enero de 2011		(109)	(149)	(11)	(269)
Gasto por depreciación		<u>(109)</u>	<u>(21)</u>	—	<u>(130)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011		(218)	(170)	(11)	(399)
Gasto por depreciación		<u>(92)</u>	<u>(19)</u>	—	<u>(111)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012		<u>(310)</u>	<u>(189)</u>	<u>(11)</u>	<u>(510)</u>

Las propiedades de inversión, tales como los terrenos y edificios, se encuentran garantizando los préstamos bancarios que mantiene la Compañía.

8. INVERSIONES EN ACCIONES

Un resumen de las inversiones en acciones es como sigue:

	<u>Proporción de participación accionaria</u>		<u>... Diciembre 31,...</u>	
	%		... (en miles de U.S. dólares) ...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Hotel Casagangotena S.A. (1)	33.06	33.06	2,680	2,680
Hotal Mashpi S.A. (1)	41.34	41.34	2,034	2,034
Reserva Mashpi S.A. (1)	50.00	50.00	135	135
Inmobiliaria El Charco			<u>6</u>	<u>6</u>
Total			<u>4,855</u>	<u>4,855</u>

(1) Inmobiliaria Invernal ii S.A. no mantiene influencia significativa sobre estas compañías, por lo que dichas inversiones no se clasifican como asociadas y se miden al costo.

Los movimientos de los años 2012 y 2011 de las inversiones en acciones se resumen a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	4,855	2,887
Adiciones (1)	<u> </u>	<u>1,968</u>
Saldos al fin del año	<u>4,855</u>	<u>4,855</u>

(1) Para el año 2011, incluyen terrenos por US\$95 mil que provienen desde propiedades de inversión.

9. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Garantizados - al costo amortizado</i>		
Préstamos bancarios y total garantizados (1)	<u>5,405</u>	<u>5,642</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	611	254
No corriente	<u>4,794</u>	<u>5,388</u>
Total	<u>5,405</u>	<u>5,642</u>

(1) Los préstamos bancarios recibidos de bancos locales y están garantizados por hipotecas sobre los terrenos y edificios (propiedades de inversión) de la Compañía. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la tasa de interés efectiva promedio anual sobre los préstamos bancarios es de 9.47%.

10. IMPUESTOS

10.1 Activos y pasivos del año corriente - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Crédito tributarios de Impuesto a la Renta	2	2
Retenciones en la fuente	33	30
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado - IVA	<u>202</u>	<u>201</u>
Total	<u>237</u>	<u>233</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones	7	8
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>1</u>	<u>1</u>
Total	<u>8</u>	<u>9</u>

10.2 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>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta	17	55
Gastos no deducibles	<u>30</u>	<u>84</u>
Utilidad gravable	<u>13</u>	<u>29</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>3</u>	<u>7</u>
Anticipo calculado (2)	<u>66</u>	<u>47</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	66	47
Impuesto a la renta diferido	<u>(6)</u>	<u>(6)</u>
Total	<u>60</u>	<u>41</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011) y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización (14% para el año 2011).

(2) A partir del año 2010, se debe considerar 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.

Durante los años 2012 y 2011, los anticipos de impuesto a la renta calculados por la Compañía fueron de US\$66 mil y US\$47 mil, respectivamente; sin embargo, el impuesto a la renta causado de esos años fue de US\$3 mil y US\$7 mil. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$66 mil y US\$47 mil respectivamente, equivalentes al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias desde el año 2009 al año 2012.

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	(30)	(20)
Provisión del año	66	47
Pagos efectuados	<u>(69)</u>	<u>(57)</u>
Saldos al fin del año (Ver Nota 10.1)	<u>(33)</u>	<u>(30)</u>

Pagos Efectuados - Corresponde al anticipo pagado y retenciones en la fuente.

10.4 Saldos del impuesto diferido - Los movimientos de pasivos por impuestos diferidos fueron como sigue:

	Saldos al <u>comienzo del año</u>	Reconocido en <u>los resultados</u>	Saldos al fin <u>del año</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...		

Año 2012

*Pasivos por impuestos diferidos
en relación a:*

Propiedades de inversión revaluadas y total	<u>254</u>	<u>(6)</u>	<u>248</u>
--	------------	------------	------------

Año 2011

*Pasivos por impuestos diferidos
en relación a:*

Propiedades de inversión revaluadas y total	<u>260</u>	<u>(6)</u>	<u>254</u>
--	------------	------------	------------

10.5 Aspectos Tributarios

Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 del 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 los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2012, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2012 y 2010, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 23%.
- Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por “Medianas Empresas”.

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.

Sin embargo, la Compañía decidió continuar tomando como gasto no deducible de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, el valor de la depreciación de la revaluación de activos fijos efectuada a la fecha de transición de las NIIF y de las revaluaciones posteriores, consecuentemente, la Compañía mantendrá el saldo del pasivo por impuestos diferidos por este concepto.

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.

La Gerencia de la Compañía identifica dichos riesgos, determina su magnitud, propone a la alta gerencia medidas de mitigación, ejecuta dichas medidas y controla su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

11.1.1 *Riesgo en las tasas de interés* - La Compañía se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene préstamos a tasas de interés fijas. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

11.1.2 *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. Este riesgo es mínimo para la Compañía puesto que sus principales operaciones las realiza con relacionadas que gozan de solvencia.

11.1.3 *Riesgo de liquidez* - La Gerencia es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado para su gestión. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales.

11.1.4 *Riesgo de capital* - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el

rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía revisa la estructura de capital sobre una base mensual. Como parte de esta revisión, la Administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	US\$2,106 mil
Índice de liquidez	4.1 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.7 veces

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	176	2
Otras cuentas por cobrar (Nota 5)	2,007	939
Otros activos financieros (Nota 6)	<u>764</u>	<u> </u>
Total	<u>2,947</u>	<u>941</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	50	16
Préstamos (Nota 9)	<u>5,405</u>	<u>5,642</u>
Total	<u>5,455</u>	<u>5,658</u>

11.3 Valor razonable de los instrumentos financieros - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

12. PATRIMONIO

12.1 Capital Social - El capital social autorizado consiste de 801 acciones de US\$1 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 Aportes para futura capitalización - Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía mantiene aportes para futura capitalización por US\$5 millones, los cuales a la fecha de emisión de sus estados financieros (marzo 11 del 2013) se encuentran en proceso de capitalización.

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

	Saldos a	
	Diciembre 31, <u>2012</u>	Diciembre 31, <u>2011</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...	
Déficit acumulado	(282)	(206)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	948	948
Reservas según PCGA anteriores:		
Reserva de capital	365	365
Reserva por valuación	<u>2,350</u>	<u>2,350</u>
Total	<u>3,381</u>	<u>3,457</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 sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Reservas según PCGA anteriores - Los saldos acreedores de las reservas de capital y por valuación podrán ser utilizados para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. Los saldos de estas cuentas podrán ser devueltos en el caso de la liquidación de la Compañía.

13. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un detalle de los gastos de administración por su naturaleza es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Depreciaciones	122	130
Asesorías	100	81
Mantenimientos	59	29
Impuestos	45	40
Honorarios profesionales	30	31
Seguros	9	11
Gastos en proyectos		9
Gastos legales		8
Otros	—	<u>16</u>
Total	<u>365</u>	<u>355</u>

14. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

14.1 *La Compañía como arrendador*

14.1.1 *Acuerdos de arrendamiento* - Los arrendamientos operativos se relacionan con las propiedades de inversión poseídas por la Compañía con términos de arrendamiento entre 2 y 3 años, con una opción de extenderlo por 5 años, principalmente a compañías relacionadas. Todos los contratos de arrendamiento operativo contienen cláusulas de revisión del mercado en caso de que el arrendatario ejerza su opción de renovar. El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

Durante los años 2012 y 2011, los ingresos por alquiler obtenidos por la Compañía proveniente de sus propiedades de inversiones, las cuales son todas arrendadas bajo arrendamientos operativos, ascendieron a US\$771 mil y US\$733 mil, respectivamente. Los gastos operativos directos que surgen de las propiedades de inversión en esos años ascendieron a US\$365 mil y US\$353 mil, respectivamente.

15. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

15.1 Transacciones con partes relacionadas:

	... Diciembre 31,...	...
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Arriendos ganados	<u>726</u>	<u>688</u>
Préstamos recibidos	<u>-</u>	<u>170</u>
Compra de cartera al costo a Grupo Futuro S.A. GRUFUSA	<u>817</u>	<u>-</u>

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

	Saldos adeudados a partes relacionadas	
	... Diciembre 31,...	...
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Grupo Futuro S.A. GRUFUSA	<u>5</u>	<u>-</u>
Hotel Mashpi S.A.	<u>30</u>	<u>-</u>

Los saldos pendientes no se encontraban garantizados.

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

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 11 del 2013) 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 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 11 del 2013 y serán presentados a los Accionistas. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.