

INMOBILIARIA INVERNAL ii S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Invernal ii S.A. 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 han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. 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.

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 son datos no observables para el activo o pasivo.

- 2.1 Efectivo** - Representa el efectivo mantenido en cuentas bancarias de instituciones financieras locales.
- 2.2 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. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. La vida útil de edificios está entre 21 a 50 años e instalaciones y equipos de comunicación de 10 años.
- 2.3 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 discontinuadas*. Los dividendos procedentes de estas inversiones se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.
- 2.4 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.

- 2.5 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.

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

- 2.6.1 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.

2.6.2 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.

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.

2.6.3 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.

2.7 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.

2.7.1 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.

2.8 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.

2.8.1 Ingresos por arrendamientos - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.7.1.

2.9 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.

2.10 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.

- 2.11 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.

- 2.11.1 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.

- 2.11.2 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.

- 2.12 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.

- 2.12.1 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.

- 2.12.2 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.

- 2.12.3 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.

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

2.13 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2013
NIIF 10	Consolidación de estados financieros - definición de control	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada 2012)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013
Modificaciones a la NIC 1	Presentación de estados financieros	Enero 1, 2013

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2013, 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.

2.14 Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

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

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

Requisitos claves de la NIIF 9:

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

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

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro podrá tener un impacto 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.

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.

- 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.

4. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar relacionadas:		
Hotelmashpi S.A. (1)	1,175	1,659
Reserva Mashpi S.A.	23	50
Accionistas	19	19
Hotel Casagangotena S.A.	4	268
Inmobiliario El Chaco S.A.	3	3
Otras	<u>10</u>	<u>8</u>
Total	<u>1,234</u>	<u>2,007</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2013, constituye un préstamo entregado a su compañía relacionada sin intereses ni plazos establecidos.

5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Un resumen de otros activos financieros es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Martha Tufiño	382	488
Juan Cordero	<u>231</u>	<u>276</u>
Total	<u>613</u>	<u>764</u>
<i>Clasificación:</i>		
Circulante	127	355
No circulante	<u>486</u>	<u>409</u>
Total	<u>613</u>	<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. Esta cartera tiene vencimientos anuales y genera una tasa de interés anual del 8%. El vencimiento final es noviembre 2016. Durante el año 2013 se reestructuró el plazo de la deuda de Juan Cordero.

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo	6,470	6,577
Depreciación acumulada	<u>(656)</u>	<u>(510)</u>
Total	<u>5,814</u>	<u>6,067</u>
<i>Clasificación:</i>		
Edificios	3,738	3,841
Terrenos	2,003	2,110
Instalaciones	<u>73</u>	<u>116</u>
Total	<u>5,814</u>	<u>6,067</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 31 de diciembre del 2011 y 2012	2,110	4,151	305	11	6,577
Reclasificación a inversiones en acciones (Nota 7)	<u>(107)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(107)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2013	<u>2,003</u>	<u>4,151</u>	<u>305</u>	<u>11</u>	<u>6,470</u>
<u>Depreciación acumulada</u>					
Saldos al 31 de diciembre del 2011		(218)	(170)	(11)	(399)
Gasto por depreciación		<u>(92)</u>	<u>(19)</u>	<u>—</u>	<u>(111)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012		(310)	(189)	(11)	(510)
Gasto por depreciación		<u>(103)</u>	<u>(43)</u>	<u>—</u>	<u>(146)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2013		<u>(413)</u>	<u>(232)</u>	<u>(11)</u>	<u>(656)</u>

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

7. INVERSIONES EN ACCIONES

Un resumen de las inversiones en acciones es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Inversiones en acciones (1)	2,282	4,855
Aportes para futuras capitalizaciones:		
Hotelmashpi S.A.	1,659	
Reserva Mashpi S.A.	<u>107</u>	<u> </u>
Total	<u>4,048</u>	<u>4,855</u>

(1) Un detalle de inversiones en acciones es como sigue:

	Proporción de participación accionaria		... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	%		...(en miles de U.S. dólares)..	
Hotelmashpi S.A. (1)	41,34	41.34	2,034	2,034
Hotel Casagangotena S.A.		33.06		2,680
Reserva Mashpi S.A. (2)	53.91	50.00	242	135
Inmobiliaria El Charco	20.00	20.00	<u>6</u>	<u>6</u>
Total			<u>2,282</u>	<u>4,855</u>

- (1) Inmobiliaria Invernal ii S.A. no mantiene influencia significativa sobre esta compañía, por lo que dicha inversión no se clasifica como asociadas y se mide al costo.
- (2) Los estados financieros de Invernal ii S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, no se presentan consolidados con su compañía subsidiaria, en razón de que Invernal ii S.A. al ser una compañía poseída mayoritariamente por otra Compañía (cuyos estados financieros se presentan consolidados) no debe presentar estados financieros consolidados tal como lo recomiendan Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF

Los movimientos de los años 2013 y 2012 de las inversiones en acciones se resumen a continuación:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
SalDOS al comienzo del año	4,855	4,855
Reclasificación desde otras cuentas por cobrar (3)	1,926	
Aporte con propiedades de inversión (4)	107	
Cesión de acciones a Grupo Futuro S.A. (5)	<u>(2,840)</u>	<u> </u>
SalDOS al fin del año	<u>4,048</u>	<u>4,855</u>

- (3) Durante el año 2013 se realizó el aumento de capital en Hotelmashpi S.A. y Hotel Casagangotena S.A, por tal razón estos valores han sido reclasificados de otras cuentas por cobrar a inversiones en acciones.
- (4) Corresponde al aporte de dos terrenos de propiedades de inversión a Reserva Mashpi S.A., que fueron capitalizados en esta última durante el 2013.
- (5) Corresponde a la cesión de 2,840,495 acciones mantenidas por la Compañía en el Hotel Casagangotena S.A. a Grupo Futuro S.A. por devolución de aportes que no fueron capitalizados.

8. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Garantizados - al costo amortizado</i>		
Préstamos bancarios y total garantizados (1)	<u>4,820</u>	<u>5,405</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	786	611
No corriente	<u>4,034</u>	<u>4,794</u>
Total	<u>4,820</u>	<u>5,405</u>

- (1) Corresponde a préstamos recibidos de un banco local garantizados por hipotecas sobre los terrenos y edificios (propiedades de inversión) de la Compañía, con vencimientos entre diciembre 2016 hasta junio 2021 a una tasa de interés efectiva promedio anual de 9.47% para el 2013 y 2012.

ESPACIO EN BLANCO

9. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado - IVA	199	202
Créditos tributarios de Impuesto a la Renta	3	2
Retenciones en la fuente	<u>—</u>	<u>33</u>
Total	<u>202</u>	<u>237</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones	8	7
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>1</u>	<u>1</u>
Total	<u>9</u>	<u>8</u>

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:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta	(39)	(16)
Gastos no deducibles	<u>66</u>	<u>30</u>
Utilidad gravable	<u>27</u>	<u>14</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>6</u>	<u>3</u>
Anticipo calculado (2)	<u>77</u>	<u>66</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>77</u>	<u>66</u>

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

(2) A partir del año 2010, se 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 2013 y 2012, los anticipos de impuesto a la renta calculados por la Compañía fueron de US\$77 mil y US\$66 mil, respectivamente; sin embargo, el impuesto a la renta causado de esos años fue de US\$6 mil y US\$3 mil. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$77 mil y US\$66 mil respectivamente, equivalentes al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuestos susceptibles de revisión por las autoridades tributarias son de los años 2010 al 2013.

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

	<u>2013</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2012</u> (en miles de U.S. dólares)
Saldos al comienzo del año	(33)	(30)
Provisión del año	77	66
Baja de retenciones de años anteriores	33	
Pagos efectuados	<u>(77)</u>	<u>(69)</u>
Saldos al fin del año (Nota 9.1)	<u>-</u>	<u>(33)</u>

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

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

	<u>Saldos al</u> <u>comienzo del año</u> ... (en miles de U.S. dólares) ...	<u>Reconocido en</u> <u>los resultados</u>	<u>Saldos al fin</u> <u>del año</u>
<u>Año 2013</u>			
<i>Pasivos por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Propiedades de inversión revaluadas y total	<u>248</u>	<u>(6)</u>	<u>242</u>
<u>Año 2012</u>			
<i>Pasivos por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Propiedades de inversión revaluadas y total	<u>254</u>	<u>(6)</u>	<u>248</u>

9.5 Aspectos Tributarios

Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 del 2010, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios, la reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, para la medición del pasivo por impuestos

diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 22% y 23%, respectivamente.

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.

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

10.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

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.

10.1.1 Riesgo en las tasas de interés - La Compañía se encuentra expuesta 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.

10.1.2 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.

10.1.3 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.

10.1.4 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\$906 mil
Índice de liquidez	2.1 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.7 veces

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

	... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Efectivo	157	176
Otras cuentas por cobrar (Nota 4)	1,234	2,007
Otros activos financieros (Nota 5)	<u>613</u>	<u>764</u>
Total	<u>2,004</u>	<u>2,947</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	19	50
Préstamos (Nota 9)	<u>4,820</u>	<u>5,405</u>
Total	<u>4,839</u>	<u>5,455</u>

- 10.3 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.

11. PATRIMONIO

- 11.1 Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 3.727.707 acciones de US\$1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.
- 11.2 Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

ESPACIO EN BLANCO

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

	Diciembre 31,	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...	
Déficit acumulado	(392)	(282)
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>3,271</u>	<u>3,381</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.

12. GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Depreciaciones	146	111
Asesorías	110	100
Impuestos	56	45
Mantenimientos	37	59
Honorarios profesionales	36	30
Baja de retenciones años anteriores	33	
Seguros	10	9
Otros	<u>6</u>	<u>11</u>
Total	<u>434</u>	<u>365</u>

13. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

13.1 La Compañía como arrendador

13.1.1 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 2013 y 2012, 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\$787 mil y US\$772 mil, respectivamente. Los gastos operativos directos que surgen de las propiedades de inversión en esos años ascendieron a US\$434 mil y US\$365 mil, respectivamente.

14. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

14.1 Transacciones con partes relacionadas:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Arriendos ganados	<u>740</u>	<u>726</u>
Compra de cartera al costo a Grupo Futuro S.A. GRUFUSA	<u>-</u>	<u>817</u>

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

	Saldos adeudados a partes relacionadas ... Diciembre 31,...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Grupo Futuro S.A. GRUFUSA	<u>-</u>	<u>5</u>
Hotelmashpi S.A.	<u>-</u>	<u>30</u>

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

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 14 del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 14 del 2014 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.
