

INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

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).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2010, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

Los estados financieros de Inmobiliaria Invernal II S.A. al 31 de diciembre del 2010 y 2009 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 25 de marzo del 2011 y 17 de marzo del 2010, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se definió en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

- 2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros de Inmobiliaria Invernal ii S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2010 y 31 de diciembre del 2011, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- 2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo** - El 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 Discontinuidas*. 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 discontinuadas*. 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 - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.8.2 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 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.

2.8.3 Impuestos corrientes y diferidos - Los 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 - Los 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 - Los 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 - Las 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.

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 periodo de crédito promedio sobre los arrendamientos son de 30 días.

Las 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.

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 continua reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

2.14 Pasivos financieros - Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

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 - Las 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 las obligaciones de la Compañía.

2.15 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>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
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 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. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2011. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2011, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2010, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2010.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

- a) **Estimaciones** - La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

Inmobiliaria Invernal ii S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2010) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2010).

3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

a) **Uso del valor razonable como costo atribuido** - La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades de inversión por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades de inversión, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

Inmobiliaria Invernal ii S.A. optó por la medición de ciertas partidas de propiedades de inversión a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable de los edificios y terrenos fue medido mediante avalúo realizado por expertos externos independientes, determinando de esta forma nuevos valores iniciales. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes y se asignaron valores residuales. Para las instalaciones y equipos de comunicación, la Compañía ha considerado, el costo depreciado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF.

3.3 Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador -

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera y resultado integral previamente informados de Inmobiliaria Invernal ii S.A.:

3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010

	Diciembre 31, 2010 (en miles de U.S. dólares)	Enero 1, 2010
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	5,348	5,488
Reclasificación de aportes para futuras capitalizaciones a préstamos	(2,709)	(2,927)
Reversión de revalorización de propiedades de inversión (1)	(30)	
Subtotal	(2,739)	(2,927)
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Costo atribuido de propiedades de inversión (1)	1,208	1,111
Reconocimiento de impuestos diferidos (2)	(260)	(303)
Subtotal	948	808
Patrimonio de acuerdo a NIIF	3,557	3,369

3.3.2 Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2010

	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)
Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	<u>48</u>
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>	
Ajuste al gasto depreciación de propiedades de inversión (1)	67
Reconocimiento de un ingreso por impuestos diferidos (2)	<u>7</u>
Subtotal	<u>74</u>
Resultado integral de acuerdo a NIIF	<u>122</u>

a) Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF:

- (1) **Costo atribuido de propiedades de inversión:** Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 1 de enero del 2010 se registren a su valor razonable y por tal razón se realizó un avalúo de los edificios y terrenos. Tal procedimiento fue efectuado por profesionales expertos independientes. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos de la revaluación generaron un incremento en los saldos de estas propiedades de inversión y en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por US\$1.1 millones y US\$1.2 millones respectivamente, y una disminución en el gasto depreciación del año 2010 por US\$67 mil. Adicionalmente, durante el año 2010, la Compañía adquirió terrenos que posteriormente en el mismo año fueron revalorizados por US\$30 mil de acuerdo a PCGA anteriores. Para la aplicación de las NIIF, se asumió como costo del referido terreno su costo revalorizado.
- (2) **Reconocimiento de impuestos diferidos:** Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como pasivos por impuestos diferidos. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos de las diferencias temporarias fueron el registro de pasivos por impuestos diferidos por US\$303 mil y US\$260 mil, respectivamente, una disminución de resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por US\$303 mil y US\$267 mil, respectivamente, y el reconocimiento de un ingreso por impuestos diferidos del año 2010 por US\$7 mil.

Un resumen de las diferencias temporarias es como sigue:

	Diferencias temporarias	
	Diciembre 31, 2010	Enero 1, 2010
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Diferencias temporarias:</i>		
Propiedades de inversión revaluadas por aplicación de NIIF	(1,089)	(1,111)
Propiedades de inversión revaluadas según PCGA anteriores	<u>(95)</u>	<u>(100)</u>
Total	<u>(1,184)</u>	<u>(1,211)</u>
Tasa neta utilizada para el cálculo del impuesto diferido	22%	25%
Pasivo por impuestos diferidos	<u>(260)</u>	<u>(303)</u>

b) **Reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos** - La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

Cuenta	Presentación bajo PCGA anteriores	Presentación bajo NIIF	Saldos a	
			Diciembre 31, 2010	Enero 1, 2010
(en miles de U.S. dólares)				
Edificios y terrenos	Incluido en propiedades y equipos	Incluido en propiedades de inversión	6,403	6,823
Impuestos crédito tributario	Incluido en gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	Incluido en activos por impuestos corrientes	273	322
Préstamos por pagar a relacionadas	Incluido en cuentas por pagar a compañías relacionadas	Incluido en préstamos	46	-
Impuestos por pagar	Incluido en gastos acumulados y otras cuentas por pagar	Incluido en pasivos por impuestos corrientes	9	16

3.3.3 Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2010.

No existen diferencias significativas entre el estado de flujos de efectivo presentado según las NIIF y el presentado según los PCGA anteriores.

4. 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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:

- 4.1 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.

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo	6,577	6,962
Depreciación acumulada	<u>(399)</u>	<u>(139)</u>
Total	<u>6,178</u>	<u>6,823</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	2,110	2,004
Edificios	3,933	4,151
Instalaciones	135	169
Equipos de comunicación		1
Construcciones en curso	<u> </u>	<u>498</u>
Total	<u>6,178</u>	<u>6,823</u>

ESPACIO EN BLANCO

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Equipos de comunicación</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...					
<i>Costo</i>						
Saldos al 1 de enero del 2010	2,004	4,151	298	11	498	6,962
Adquisiciones	35		7		774	816
Venta (1)					(1,106)	(1,106)
Reclasificaciones	<u>166</u>				<u>(166)</u>	
Saldos al 31 de diciembre del 2010	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 2011	<u>2,110</u>	<u>4,151</u>	<u>305</u>	<u>11</u>	<u>-</u>	<u>6,577</u>
<i>Depreciación acumulada</i>						
Saldos al 1 de enero de 2010	-	-	(129)	(10)	-	(139)
Gasto por depreciación		(109)	(20)	(1)		(130)
Saldos al 31 de diciembre del 2010	-	(109)	(149)	(11)	-	(269)
Gasto por depreciación		(109)	(21)			(130)
Saldos al 31 de diciembre del 2011		<u>(218)</u>	<u>(170)</u>	<u>(11)</u>	<u>-</u>	<u>(399)</u>

(1) Corresponde a una parte de la venta de activos y pasivos relacionados con el Proyecto Hotel Mashpi a la compañía Hotel Mashpi S.A. (Compañía relacionada) la cual está a cargo de la administración del proyecto.

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

5.1 **Aplicación del costo atribuido** - Al 1 de enero del 2010, los valores razonables utilizados como costo atribuido para propiedades de inversión y el ajuste al valor en libros presentado según los PCGA anteriores se muestran a continuación:

	...Enero 1, 2010...		
	Saldo según PCGA anteriores	Ajuste al valor razonable	Costo atribuido
Terrenos	1,777	227	2,004
Edificios	1,935	884	2,819
Total	3,712	1,111	4,823

(en miles de U.S. dólares)

6. INVERSIONES EN ACCIONES

Un resumen de las inversiones en acciones es como sigue:

	Proporción de participación accionaria %	... Diciembre 31,...		Enero 1,
		2011	2010	2010
		(en miles de U.S. dólares)		
Hotel Casagangotena S.A. (1)	33.27	2,698		
Hotal Mashpi S.A. (1)	41.34	2,034		
Reserva Mashpi S.A. (1)	50.00	135		
Inmobiliaria El Charco		6	6	6
Fideicomiso Hotel Casagangotena S.A.			1	1
Aportes para futuras capitalizaciones:				
Hotel Casagangotena S.A. (2)			1,700	
Hotel Mashpi S.A. (2)		891	1,180	
Inmobiliaria El Charco (2)		3		
Total		5,767	2,887	7

- (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.
- (2) Constituyen aportes entregados para futuras capitalizaciones en estas compañías relacionadas. Durante el año 2011, la Compañía capitalizó como inversiones en acciones US\$1.7 millones para Hotel Casagangotena S.A. y US\$1.2 millones para Hotel Mashpi S.A.. En diciembre del 2011, El Directorio de la Compañía, facultado por la Junta de Accionistas, decidió realizar aportes en estas compañías que serán capitalizados durante el año 2012, por lo que al 31 de diciembre del 2011, se presentan como aportes para futuras capitalizaciones.

Los movimientos de los años 2011 y 2010 de las inversiones en acciones se resumen a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	2,887	7
Adiciones (1)	<u>2,880</u>	<u>2,880</u>
Saldos al fin del año	<u>5,767</u>	<u>2,887</u>

(1) Incluyen terrenos por US\$95 mil que provienen desde propiedades de inversión.

7. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>No garantizados - al costo amortizado</i>		
Accionista:		
Grupo Futuro S.A. GRUFUSA y subtotal no garantizados (1)	2,755	2,927
<i>Garantizados - al costo amortizado</i>		
Préstamos bancarios y subtotal garantizados (2)	<u>5,642</u>	<u>3,028</u>
Total	<u>5,642</u>	<u>3,544</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	254	3,427
No corriente	<u>5,388</u>	<u>117</u>
Total	<u>5,642</u>	<u>3,544</u>

(1) Constituyen préstamos recibidos sin vencimiento ni intereses definidos. En diciembre del 2011, el Directorio de Grupo Futuro S.A. GRUFUSA, facultado por la Junta de Accionistas, decidió que los saldos que Inmobiliaria Invernal II S.A. mantenía por pagar, van a ser capitalizados en el año 2012, por lo que al 31 de diciembre del 2011, dichos saldos se presentan en el patrimonio como aportes futuras para futuras capitalizaciones.

(2) Los préstamos bancarios están garantizados por hipotecas sobre los terrenos y edificios de la Compañía. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la tasa de interés efectiva promedio anual sobre los préstamos bancarios es de 9.47% y 10.00%, respectivamente.

8. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	<u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
<i>Activos por impuesto corriente:</i>			
Retenciones en la fuente	30	20	23
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado - IVA	<u>203</u>	<u>253</u>	<u>299</u>
Total	<u>233</u>	<u>273</u>	<u>322</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>			
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones	8	8	3
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>13</u>
Total	<u>9</u>	<u>9</u>	<u>16</u>

8.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	(55)	154
Gastos no deducibles	84	50
Efecto de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>—</u>	<u>(67)</u>
Utilidad gravable	<u>29</u>	<u>137</u>
Impuesto a la renta causado	<u>7</u>	<u>34</u>
Anticipo calculado (1)	<u>47</u>	<u>39</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	47	39
Impuesto a la renta diferido	<u>(6)</u>	<u>(7)</u>
Total	<u>41</u>	<u>32</u>

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 24% sobre las utilidades sujetas a distribución (25% para el año 2010) y del 14% sobre las utilidades sujetas a capitalización (15% para el año 2010).

- (1) 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 2011 y 2010, los anticipos de impuesto a la renta calculados por la Compañía fueron de US\$47 mil y US\$39 mil, respectivamente; sin embargo, el impuesto a la renta causado de esos años fue de US\$7 mil y US\$34 mil. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$47 mil y US\$39 mil respectivamente, equivalentes al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias desde el año 2008 al año 2011.

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	(20)	(23)
Provisión del año	47	39
Pagos efectuados	(57)	(59)
Baja de crédito tributario de impuesto a la renta	—	23
Saldos al fin del año (Ver Nota 8.1)	<u>(30)</u>	<u>(20)</u>

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

- 8.4 *Impuesto a la renta reconocido directamente en el patrimonio*

	... Diciembre 31, ... <u>2011</u>	<u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
<i>Impuesto diferido:</i>			
Ajustes por conversión a NIIF registrados con cargo a utilidades retenidas (Nota 3.3.1) y total impuesto a las ganancias reconocido directamente en el patrimonio	—	<u>36</u>	<u>(303)</u>

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

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Reconocido directamente en el patrimonio	Saldos al fin del año
	... (en miles de U.S. dólares) ...			
Año 2011				
<i>Pasivos por impuestos diferidos en relación a:</i>				
Propiedades de inversión revaluadas y total	<u>260</u>	<u>(6)</u>	<u>—</u>	<u>254</u>
Año 2010				
<i>Pasivos por impuestos diferidos en relación a:</i>				
Propiedades de inversión revaluadas y total	<u>303</u>	<u>(7)</u>	<u>(36)</u>	<u>260</u>

8.6 **Aspectos Tributarios del 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 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2011 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".
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.

9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 **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.

9.1.1 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. Este riesgo es mínimo para la Compañía puesto que sus principales operaciones las realiza con relacionadas que gozan de solvencia.

9.1.2 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.

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

... Diciembre 31,... Enero 1,
2011 2010 2010
(en miles de U.S. dólares)

Activos financieros:

Costo amortizado:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2	27	55
Otras cuentas por cobrar	<u>27</u>	<u>38</u>	<u>53</u>
Total	<u><u>29</u></u>	<u><u>65</u></u>	<u><u>108</u></u>

Pasivos financieros:

Costo amortizado:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	16	43	28
Préstamos (Nota 7)	<u>5,642</u>	<u>5,783</u>	<u>3,544</u>
Total	<u><u>5,658</u></u>	<u><u>5,826</u></u>	<u><u>3,572</u></u>

9.3 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.

10. PATRIMONIO

10.1 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.

10.2 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.

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

	Saldos a		
	Diciembre 31, <u>2011</u>	Diciembre 31, <u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...		
Déficit acumulado	(206)	(110)	(158)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3.3.1)	948	948	808
Reservas según PCGA anteriores:			
Reserva de capital	365	365	365
Reserva por valuación	<u>2,350</u>	<u>2,350</u>	<u>2,350</u>
Total	<u>3,457</u>	<u>3,553</u>	<u>3,365</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.

11. GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Depreciaciones	130	130
Asesorías	81	74
Impuestos	40	25
Honorarios profesionales	31	61
Mantenimientos	29	19
Seguros	11	12
Gastos en proyectos	9	38
Gastos legales	8	21
Otros	<u>16</u>	<u>33</u>
Total	<u>355</u>	<u>413</u>

12. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

12.1 La Compañía como arrendador

12.1.1 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. 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 2011 y 2010, 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\$733 mil y US\$720 mil, respectivamente. Los gastos operativos directos que surgen de las propiedades de inversión en esos años ascendieron a US\$353 mil y US\$413 mil, respectivamente.

13. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

13.1 Transacciones con partes relacionadas:

	... Diciembre 31,...	
	2011	2010
	(en U.S. dólares)	
Arriendos ganados	<u>688</u>	<u>675</u>
Préstamos recibidos	<u>170</u>	<u>2,885</u>
Préstamos entregados	<u>-</u>	<u>45</u>

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

	Saldos adeudados a partes relacionadas		
	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	2011	2010	2010
	... (en miles de U.S. dólares) ...		
Grupo Futuro S.A. GRUFUSA	<u>-</u>	<u>2,755</u>	<u>2,927</u>
Estrategacorp S.A.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3</u>
Equitur Limited	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>217</u>

Los saldos pendientes no se encontraban garantizados.

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

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 18 del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 18 del 2012 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.

