

Deloitte.

**Inmobiliaria Los
Granados S.A. INMOGRA**

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2011 e Informe de
los Auditores Independientes*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Inmobiliaria Los Granados S.A. INMOGRA:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Los Granados S.A. INMOGRA, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, y de patrimonio de los accionistas 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 principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, 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 Los Granados S.A. INMOGRA al 31 de diciembre del 2011 y el resultado de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión informamos que, la Compañía no mantiene cuentas bancarias; razón por la cual, no presenta el estado de flujos de caja y los incrementos o disminuciones de activos y pasivos ocurridos durante el año, corresponden a transacciones que no generaron movimientos de efectivo.

Otro asunto

Los estados financieros de la Compañía por el año 2010 no fueron auditados por nosotros ni por otros profesionales.

Deloitte & Touche

Quito, Septiembre 15, 2012
Registro No. 019

Rodrigo López

Rodrigo López
Licencia No. 22236

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

| <u>ACTIVOS</u> | <u>Notas</u> | <u>2011</u> (en miles de U.S. dólares) | (No auditado) <u>2010</u> |
|---|---------------------|---|--|
| ACTIVOS CORRIENTES: | | | |
| Otras cuentas por cobrar y total activos corrientes | | <u>66</u> | <u>1</u> |
| PROPIEDADES | 3 | <u>11,926</u> | <u>3,173</u> |
| TOTAL | | <u>11,992</u> | <u>3,174</u> |
| <u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u> | | | |
| PASIVOS CORRIENTES: | | | |
| Otras cuentas por pagar y total pasivos corrientes | 4 | <u>175</u> | <u>57</u> |
| PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS: | 6 | | |
| Capital social | | 11,869 | 2,290 |
| Reserva legal | | | 1 |
| Reserva de capital | | | 5 |
| Reserva por valuación | | | 886 |
| Déficit acumulado | | <u>(52)</u> | <u>(65)</u> |
| Patrimonio de los accionistas | | <u>11,817</u> | <u>3,117</u> |
| TOTAL | | <u>11,992</u> | <u>3,174</u> |

Ver notas a los estados financieros


Luis Bakker Villacreses
Representante Legal

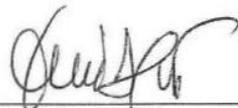

Andrea Revelo
Contadora General

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

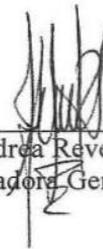
**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

| | <u>2011</u> | (No auditado) <u>2010</u> |
|--------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| OTROS INGRESOS | | 2 |
| GASTOS: | | |
| Gastos generales | 30 | 47 |
| Gastos de administración | <u>3</u> | <u>4</u> |
| Total | <u>33</u> | <u>51</u> |
| PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA | 33 | 49 |
| Menos impuesto a la renta | <u>19</u> | <u>6</u> |
| PÉRDIDA NETA | <u>52</u> | <u>55</u> |

Ver notas a los estados financieros



Luis Bakker Villacreses
Representante Legal



Andrea Revelo
Contadora General

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

| | <u>Capital social</u> | <u>Reserva legal</u> | <u>Reserva de capital</u> | <u>Reserva por valuación</u> | <u>Déficit acumulado</u> | <u>Total</u> |
|---------------------------------------|------------------------------------|----------------------|---------------------------|------------------------------|--------------------------|---------------|
| | ... (en miles de U.S. dólares) ... | | | | | |
| Saldos al 31 de diciembre del 2009 | 10 | 1 | 5 | 886 | (10) | 892 |
| Pérdida neta | | | | | (55) | (55) |
| Capitalización | <u>2,280</u> | — | — | — | — | <u>2,280</u> |
| Saldos al 31 de diciembre del 2010 | 2,290 | 1 | 5 | 886 | (65) | 3,117 |
| Pérdida neta | | | | | (52) | (52) |
| Valuación de propiedades (Ver Nota 3) | | | | 8,687 | | 8,687 |
| Capitalización | 9,579 | | | (9,514) | | 65 |
| Compensación de pérdidas | — | (1) | (5) | (59) | 65 | — |
| Saldos al 31 de diciembre del 2011 | <u>11,869</u> | = | = | — | (52) | <u>11,817</u> |

Ver notas a los estados financieros



Luis Bakker Villacreses
Representante Legal



Andrea Revelo
Contadora General

INMOBILIARIA LOS GRANADOS S.A. INMOGRA

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

1. OPERACIONES

Inmobiliaria Los Granados S.A. INMOGRA es una subsidiaria de Procesadora Nacional de Alimentos C.A. PRONACA, está constituida en el Ecuador y su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2011, la única actividad de la Compañía es el control y tenencia de bienes inmuebles (terrenos) ubicados en Puenbo.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. miles de dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas políticas requieren 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 resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Valuación de Propiedades - Se muestran a valores de mercado para terrenos en base a lo facultado por disposiciones legales. La valuación a valores de mercado fue realizada de conformidad con tales disposiciones.

Provisión para Impuesto a la Renta - Está constituida de acuerdo con disposiciones legales a la tasa del 24% (25% para el año 2010) y es registrada en los resultados del año.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008, y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma Inmobiliaria Los Granados S.A. INMOGRA utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición.

3. PROPIEDADES

Los movimientos de propiedades fueron como sigue:

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|----------------------------|----------------------------|--------------|
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| Saldos al comienzo del año | 3,173 | 893 |
| Adiciones (1) | 65 | 2,280 |
| Revaluación (2) | <u>8,687</u> | <u>—</u> |
| Saldos al fin del año | <u>11,925</u> | <u>3,173</u> |

El saldo de propiedades comprende cinco terrenos ubicados en los sectores de Puenbo y el Quinche.

- (1) Las adiciones del año 2010, corresponden a terrenos entregados por los accionistas como aportes al capital de la Compañía.
- (2) En base a lo facultado en la Resolución No. 00Q.ICI.013 de la Superintendencia de Compañías, durante el año 2011, la Compañía registró el revalúo, a valores de mercado, de los terrenos de la Compañía, practicado por un perito independiente. Dicha valuación significó un incremento en el valor de los terrenos por US\$8.7 millones, el cual fue registrado con crédito al patrimonio (Reserva por Valuación).

4. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de otras cuentas por pagar es como sigue:

| | ... Diciembre 31,... | |
|--|----------------------------|-------------|
| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| Compañía relacionada: | | |
| Procesadora Nacional de Alimentos C.A. PRONACA | 160 | 49 |
| Otras cuentas por pagar | <u>15</u> | <u>8</u> |
| Total | <u>175</u> | <u>57</u> |

5. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 24% (25% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a distribución y del 14% (15% para el año 2010) sobre las utilidades sujetas a capitalización. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

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 el año 2011, la Compañía realizó un pago total de anticipo de impuesto a la renta por US\$19 mil; sin embargo la Compañía no causo impuesto durante el año. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$19 mil equivalentes al impuesto a la renta mínimo.

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 de 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 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.
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- 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.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado - Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios el incremento de la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado establecido por el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

6. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 11,868,940 de acciones de US\$1.00 valor nominal unitario (2,290,000 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario en el 2010).

Reserva de Capital - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

Reserva por Valuación - Representa el efecto neto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado de los terrenos que son propiedad de la Compañía (Ver Nota 3). El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas.

7. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON UNA COMPAÑÍA RELACIONADA

Las referidas transacciones corresponden a pagos efectuados a terceros por la compañía relacionada Procesadora Nacional de Alimentos C.A. - PRONACA por cuenta de la Compañía debido a que Inmobiliaria Los Granados S.A. INMOGRA no posee cuentas bancarias.

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|---|----------------------------|-------------|
| | (en miles de U.S. dólares) | |
| Cuentas por pagar a Procesadora Nacional de Alimentos C.A. - PRONACA | <u>46</u> | <u>53</u> |

8. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (Septiembre 15 del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Quito
Telf: (593 2) 381 5100
Fax: (593 2) 243 5807
Av. Amazonas N3517
Edificio Xerox, piso 9.
Quito-Ecuador

Guayaquil
Telf: (593 4) 370 0100
Fax: (593 4) 245 4999
Tulcán 803
Edificio El Contemporáneo,
piso 12.
Guayaquil-Ecuador

www.deloitte.com/ec

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/ec conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

"Deloitte" es la marca bajo la cual decenas de miles de profesionales comprometidos alrededor del mundo, se unen para brindar servicios de auditoría, consultoría, asesoría financiera, administración de riesgos y servicios fiscales para clientes seleccionados. Estas firmas son miembros de Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido. Cada firma miembro brinda servicios en un área geográfica específica y está sujeta a las leyes y regulaciones profesionales del país o países en los que opere. DTTL no brinda servicios a clientes por sí misma. DTTL y cada firma miembro de DTTL, son entidades legales únicas e independientes, sin intervención alguna sobre las demás. DTTL y cada una de sus firmas miembro son las únicas responsables de sus propios actos u omisiones, y no por los de las demás. Cada firma miembro de DTTL está estructurada de forma diferente, de acuerdo con las leyes, y regulaciones nacionales y pueden prestar servicios profesionales en sus territorios a través de subsidiarias y/o entidades afiliadas.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu