

## **INTERBASA CÍA. LTDA.**

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

---

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

#### Abreviaturas:

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

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Socios  
INTERBASA CÍA. LTDA.:

### **Informe sobre los estados financieros**

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

### ***Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros***

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

### ***Responsabilidad del auditor***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

### *Opinión*

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

### *Asunto de énfasis*

Sin calificar nuestra opinión informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento. Sobre los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2010, emitimos nuestro informe de auditoría con una opinión sin salvedades el 31 de marzo del 2011. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron su informe de auditoría con una opinión sin salvedades el 11 de abril del 2012. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.



Quito, Abril 30, 2013  
Registro No. 019



Rodolfo Játiva  
Socio

Licencia No. 15238



---

<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>Diciembre 31,</u></b> <b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>	<b><u>Enero 1,</u></b> <b><u>2011</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>				
Préstamos	8	786,335	418,510	695,636
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	557,259	44,367	86,748
Pasivos por impuestos corrientes	10	<u>76,242</u>	<u>81,147</u>	<u>60,266</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,419,836</u>	<u>544,024</u>	<u>842,650</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>				
Préstamos	8	3,397,376	260,463	334,728
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	<u>152,300</u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Total pasivos no corrientes		<u>3,549,676</u>	<u>260,463</u>	<u>334,728</u>
Total pasivos		<u>4,969,512</u>	<u>804,487</u>	<u>1,177,378</u>
<b>PATRIMONIO:</b>				
Capital social	13	836,805	836,805	836,805
Reserva legal		32,275	14,782	1,029
Utilidades retenidas		<u>1,143,239</u>	<u>647,260</u>	<u>311,156</u>
Total patrimonio		<u>2,012,319</u>	<u>1,498,847</u>	<u>1,148,990</u>
<b>TOTAL</b>		<u>6,981,831</u>	<u>2,303,334</u>	<u>2,326,368</u>

---

**INTERBASA CÍA. LTDA.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2012</u></b> <b>(en U.S. dólares)</b>	<b><u>2011</u></b>
INGRESOS			
Ingresos por arrendamientos	14	992,310	604,800
Pérdida por medición al valor razonable del activo biológico	7	<u>(30,718)</u>	<u>          </u>
Total		961,592	604,800
 GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	15	<u>164,866</u>	<u>54,652</u>
 MARGEN BRUTO		796,726	550,148
 Intereses pagados	15	(120,750)	(90,228)
Otras ingresos (gastos), neto	15	<u>(6,625)</u>	<u>1,000</u>
 UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		669,351	460,920
 MENOS GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	10	<u>155,879</u>	<u>111,063</u>
 UTILIDAD NETA Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>513,472</u>	<u>349,857</u>

Ver notas a los estados financieros

---

**INTERBASA CÍA. LTDA.**

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

---

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010	836,805	1,029	311,156	1,148,990
Utilidad del año			349,857	349,857
Transferencia	<u>          </u>	<u>13,753</u>	<u>(13,753)</u>	<u>          </u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	836,805	14,782	647,260	1,498,847
Utilidad del año			513,472	513,472
Transferencia	<u>          </u>	<u>17,493</u>	<u>(17,493)</u>	<u>          </u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>836,805</u>	<u>32,275</u>	<u>1,143,239</u>	<u>2,012,319</u>

Ver notas a los estados financieros

---

**INTERBASA CÍA. LTDA.**

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

---

	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes y relacionadas	804,012	573,216
Pagado a proveedores	(67,713)	(67,904)
Intereses pagados	(120,750)	(90,228)
Impuesto a la renta	(158,688)	(86,347)
Otros (egresos) ingresos, neto	<u>(6,625)</u>	<u>1,000</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>450,236</u>	<u>329,737</u>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de propiedades y equipo	(2,416,373)	
Adquisición de activos biológicos	<u>(1,380,025)</u>	
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(3,796,398)</u>	<u>-</u>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Préstamos y total efectivo proveniente de actividades de financiamiento	<u>3,504,738</u>	<u>(351,391)</u>
<b>EFFECTIVO Y BANCOS:</b>		
Incremento (disminución) neto durante el año	158,576	(21,654)
Saldos al comienzo del año	<u>577</u>	<u>22,231</u>
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<u><u>159,153</u></u>	<u><u>577</u></u>
<b>TRANSACCIÓN QUE NO GENERÓ FLUJO DE EFECTIVO:</b>		
Cuenta por pagar adquisición de propiedades y equipos	<u>536,052</u>	<u>-</u>

Ver notas a los estados financieros

---

## **INTERBASA CÍA. LTDA.**

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

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

INTERBASA CÍA. LTDA. (la Compañía) fue constituida en el Ecuador el 26 de abril del 2006 y su actividad principal es la fabricación, elaboración, maquila, importación, exportación, compra, venta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles.

Las operaciones de la Compañía se relacionan principalmente con el arrendamiento de terrenos y oficinas a la compañía relacionada ROSAPRIMA CÍA. LTDA. y a terceros. A inicios del año 2010, la Compañía perfeccionó la compra de un terreno ubicado en el cantón Cayambe, el mismo que es arrendado en su mayor extensión a ROSAPRIMA CÍA. LTDA. y el resto a un tercero independiente.

Durante el año 2012, la Compañía adquirió las siguientes propiedades:

- Con fecha 18 de enero del 2012, la Compañía adquiere un lote de terreno de 296,976 metros cuadrados en el Cantón Cayambe, Provincia de Pichincha, por un valor de US\$1 millón.
- Con fecha 25 de septiembre del 2012, la Compañía adquiere un lote de terreno de 20 hectáreas ubicado en el Cantón Cayambe, Provincia de Pichincha por un valor de US\$1.2 millones. Dicho terreno se encuentra productivo con plantaciones de rosas, por lo que la Compañía adquiere adicionalmente el terreno, invernaderos, plantaciones de rosas y maquinaria agrícola que se encontraba en producción.
- Con fecha 7 de diciembre del 2012, la Compañía adquiere un lote de terreno de 127,733 metros cuadrados ubicado en el Cantón Cayambe, Provincia de Pichincha por un valor de US\$1.1 millones. La compra del terreno incluye los invernaderos, plantaciones de rosas y el sistema de riesgo instalado.

INTERBASA CÍA. LTDA. entregó en arrendamiento a la compañía relacionada ROSAPRIMA CÍA. LTDA., los referidos terrenos, invernaderos y plantaciones de rosas por un plazo de dos años (Ver Nota 17).

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 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, 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 2012.

Los estados financieros de INTERBASA CÍA. LTDA. al 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 11 de abril del 2012 y 31 de marzo del 2011, 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 define 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 2011. 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 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

- 2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros de INTERBASA CÍA. LTDA. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

- 2.1 Bancos** - Incluye depósitos a la vista en cuentas bancarias locales.
- 2.2 Activos biológicos** - La Compañía mantiene como activos biológicos plantaciones de flores, las cuales son medidas tanto en el momento de su reconocimiento inicial, como al final del período sobre el que se informa, a su valor razonable. La medición de las nuevas plantaciones se realiza al costo, el cual equivale al valor razonable a esa fecha. Las pérdidas o ganancias resultantes de la medición del valor razonable de los activos biológicos se registran en los resultados del período.

Los desembolsos directamente relacionados con el desarrollo y crecimiento de las plantaciones, son registrados directamente como activos biológicos en el estado de situación financiera.

El valor razonable de las plantaciones de flores se ha determinado empleando el método de flujos netos de efectivo esperados, descontados a una tasa definida por el mercado

## **2.3 Propiedades y equipo**

- 2.3.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**2.3.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

**2.3.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Instalaciones	10
Maquinaria agrícola y equipos	10

**2.3.4 Retiro o venta de propiedades y equipo** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**2.4 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 y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

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

**2.5.1 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 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.

**2.5.2 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 compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo 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.

**2.5.3 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, 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.

**2.6 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

**2.7 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.

**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 alquileres** - 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 y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, 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.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**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 o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (préstamos y cuentas por cobrar) y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Compañía determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía mantiene únicamente cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

**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.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

**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.

**2.12 Pasivos financieros** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

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.

**2.12.1 Pasivos financieros medidos al costo amortizado** - 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 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.

**2.12.3 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 revisadas y emitidas pero aún no efectivas** - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2009-2011	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros podrán tener un impacto 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 del 2012. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, 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 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

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 2012:

- 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 *Excepción 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.

INTERBASA CÍA. LTDA. 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 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011).

### 3.2 Exención a la aplicación retroactiva elegida 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 y equipos 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 y equipo, 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.

INTERBASA CÍA. LTDA. optó por la medición de ciertas partidas de propiedades y equipo a su valor razonable, para lo cual ha considerado el costo depreciado o revaluado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF (Ver Nota 6).

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

En razón de lo mencionado en las excepción y exención a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía no ha determinado ningún ajuste ni al 1 de enero ni al 31 de diciembre del 2010, consecuentemente no se presentan las conciliaciones de patrimonio y de resultado integral requeridos por la NIIF 1.

#### a) 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:

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	Saldos a	
			<u>Diciembre 31, 2011</u>	<u>Enero 1, 2011</u>
			(en U.S. dólares)	
Clientes	Incluido en documentos y cuentas por cobrar	Incluido en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	52,640	21,056
Crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado - IVA	Incluido en documentos y cuentas por cobrar	Incluido en activos por impuestos corrientes	-	4,894

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	Saldos a	
			<u>Diciembre 31, 2011</u> (en U.S. dólares)	<u>Enero 1, 2011</u>
Anticipos de proveedores	Incluido en documentos y cuentas por cobrar	Presentado como otros activos	-	11,154
Propiedades y equipo	Presentado como activos fijos	Presentado como propiedades y equipo	2,250,854	2,267,244
Préstamos en instituciones financieras de corto plazo	Presentado como obligaciones bancarias	Presentado como préstamos	418,510	695,636
Préstamos en instituciones financieras de largo plazo	Presentado como obligaciones bancarias	Presentado como préstamos	260,463	334,728
Proveedores	Presentado como cuentas por pagar proveedores	Incluido en cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	44,367	86,748
Impuestos por pagar	Incluido en impuestos por pagar	Incluido en pasivos por impuestos corrientes	81,147	60,266

**b) Reclasificaciones entre Ingresos, Costos y Gastos** - La administración de la Compañía no ha efectuado reclasificaciones en el estado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

**3.4 Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2011** - No existen diferencias significativas entre el estado de flujos de efectivo presentado según las NIIF y el presentado según 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.

A continuación se presenta la estimación 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.

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.

**4.2 Estimación de vidas útiles de propiedades y equipo** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.3.3.

**4.3 Valuación de los activos biológicos** - La Compañía utiliza técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos biológicos que se basa en el valor presente de los flujos de efectivo descontados a una tasa corriente definida por el mercado considerando variables como precios de venta, costos de producción, tasas de descuento, entre otros. (Ver Nota 7).

**4.4 Valuación de los instrumentos financieros** - La Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros derivados que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Compañía utilizó dichas técnicas de valuación para los activos financieros.

**ESPACIO EN BLANCO**

## 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>			
Clientes locales	48,880	52,640	21,056
ROSAPRIMA CÍA. LTDA. - Compañía relacionada	192,058		
(1)			
Provisión para cuentas dudosas	<u>(1,226)</u>	<u>(737)</u>	<u>(211)</u>
Total	<u>239,712</u>	<u>51,903</u>	<u>20,845</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2012, corresponde a una cuenta por cobrar a la Compañía relacionada ROSAPRIMA CÍA. LTDA. por arriendos por cobrar.

Cambios en la provisión para cuentas dudosas: Los movimientos de la provisión para cuentas dudosas fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	737	211
Provisión del año	<u>489</u>	<u>526</u>
Saldos al fin del año	<u>1,226</u>	<u>737</u>

## 6. PROPIEDADES Y EQUIPO

Un resumen de propiedades y equipo es como sigue:

	... Diciembre 31,... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		
Costo o	5,285,229	2,332,804	2,332,804
Depreciación acumulada	<u>(102,640)</u>	<u>(81,950)</u>	<u>(65,560)</u>
Total	<u>5,182,589</u>	<u>2,250,854</u>	<u>2,267,244</u>
<i>Clasificación:</i>			
Terrenos	4,574,537	2,005,005	2,005,005
Edificios	229,459	245,849	262,239
Instalaciones	308,018		
Maquinaria agrícola y equipos	<u>70,575</u>		
Total	<u>5,182,589</u>	<u>2,250,854</u>	<u>2,267,244</u>

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Instalaciones</u> ...(en U.S. dólares)...	<u>Maquinaria agrícola y equipos</u>	<u>Total</u>
<u>Costo:</u>					
Saldos al 31 de diciembre del 2010 y 2011	2,005,005	327,799	-	-	2,332,804
Adquisiciones (1)	<u>2,569,532</u>	_____	<u>310,893</u>	<u>72,000</u>	<u>2,952,425</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>4,574,537</u>	<u>327,799</u>	<u>310,893</u>	<u>72,000</u>	<u>5,285,229</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>					
Saldos al 31 de diciembre del 2010		(65,560)	-	-	(65,560)
Gasto por depreciación		<u>(16,390)</u>	_____	_____	<u>(16,390)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011		(81,950)	-	-	(81,950)
Gasto por depreciación		<u>(16,390)</u>	<u>(2,875)</u>	<u>(1,425)</u>	<u>(20,690)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012		<u>(98,340)</u>	<u>(2,875)</u>	<u>(1,425)</u>	<u>(102,640)</u>

(1) Durante el año 2012, la Compañía adquirió tres lotes de terreno, los cuales son arrendados a la compañía relacionada ROSAPRIMA CÍA. LTDA. (Ver Notas 1 y 17).

**10.1 Activos en garantía** - Al 31 de diciembre del 2012, los terrenos y edificaciones de la Compañía con un valor en libros de US\$4.9 millones han sido pignorados bajo la figura de hipotecas, para garantizar préstamos propios y de compañía relacionada ROSAPRIMA CÍA. LTDA..

## 7. **ACTIVOS BIOLÓGICOS**

Al 31 de diciembre del 2012, el movimiento del activo biológico fue como sigue:

	(en U.S. dólares)
Adquisiciones (Nota 1)	1,411,543
Pérdida por medición al valor razonable	<u>(30,718)</u>
Saldos al fin del año	<u>1,380,825</u>

**Plantaciones de Flores** - Las plantaciones de flores representan 32.7 hectáreas sembradas (1,047,921 plantas). La determinación del valor razonable de las plantaciones de flores al momento de su reconocimiento es medido al costo inicial hasta que comienzan la etapa de producción, para luego ser medidas al valor razonable. Al cierre de cada período, el efecto del crecimiento natural de las plantaciones de flores, expresado en el valor razonable, se reconocen en base a estudios técnicos realizados por profesionales independientes. El mayor o menor valor resultante se registra en el estado de resultados.

Las regalías que se pagan por cada variedad de flor están totalmente ligadas a la planta, puesto que las empresas florícolas reconocen el pago que se debe hacer por las regalías y tomando en cuenta que las mismas contribuyen a generar ingresos presentes y futuros, se ha considerado que cada planta sembrada tiene una regalía reconocida y aceptada como un activo; por lo que el valor de la regalía se incluyó como parte de la determinación del valor razonable de las plantaciones de flores.

## 8. PRÉSTAMOS

Corresponde a préstamos bancarios medidos al costo amortizado. Al 31 de diciembre del 2012, corresponde a un préstamo con un banco local con vencimiento en junio del 2017 y una tasa de interés nominal del 8.5% anual. Al 31 de diciembre del 2011 corresponde a dos préstamos con el banco de la producción Produbanco con vencimientos en septiembre del 2015 y diciembre del 2012 respectivamente, con una tasa de interés nominal del 8.95% anual. Un resumen de la clasificación de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	... (en U.S. dólares) ...		
<i>Clasificación:</i>			
Corriente	786,335	418,510	695,636
No corriente	<u>3,397,376</u>	<u>260,463</u>	<u>334,728</u>
Total	<u>4,183,711</u>	<u>678,973</u>	<u>1,030,364</u>

## 9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Corresponde a cuentas por pagar por la compra de terrenos y por el uso de las variedades vegetales adquiridas. Un resumen de la clasificación de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		
<i>Clasificación:</i>			
Corriente	557,259	44,367	86,748
No corriente	<u>152,300</u>	_____	_____
Total	<u>709,559</u>	<u>44,367</u>	<u>86,748</u>

## 10. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA y total	<u>15,484</u>	<u>    -    </u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	76,094	78,903
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado - IVA		1,344
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>    148</u>	<u>    900</u>
Total	<u>76,242</u>	<u>81,147</u>

**10.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	669,351	460,920
Gastos no deducibles	11,630	1,843
Otras deducciones	<u>(3,245)</u>	<u>    </u>
Utilidad gravable	<u>677,736</u>	<u>462,763</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>155,879</u>	<u>111,063</u>
Anticipo calculado (2)	<u>    36,544</u>	<u>    32,160</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>155,879</u>	<u>111,063</u>

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

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2009 al 2012.

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	78,903	54,187
Provisión del año	155,879	111,063
Pagos efectuados	<u>(158,688)</u>	<u>(86,347)</u>
Saldos al fin del año	<u>76,094</u>	<u>78,903</u>

**Pagos Efectuados** - Corresponde al anticipo pagado, retenciones en la fuente e impuesto a la salida de divisas.

**10.4 Aspectos Tributarios:**

***Código Orgánico de la Producción*** - Con fecha diciembre 29 del 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios que 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.

***Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado*** - Con fecha noviembre 24 del 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 que la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó 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:

**11. PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2012, no superaron el importe acumulado mencionado.

## 12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**12.1 Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, INTERBASA CÍA. LTDA 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.

INTERBASA CÍA. LTDA dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia Financiera que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a los accionistas medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar 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 INTERBASA CÍA. LTDA, si es el caso.

**12.1.1. Riesgo en las tasas de interés** La Compañía mantiene préstamos a tasas de interés reajustables cada tres meses siempre y cuando haya un cambio a nivel riesgo país o el Banco Central cambie las tasas vigentes.

**12.1.2. Riesgo de liquidez** - La Compañía concentra sus ingresos hacia su principal cliente ROSAPRIMA CÍA. LTDA .. La Gerencia ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera se pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto plazo.

La Compañía administra este riesgo mediante un dinámico análisis de niveles de flujo de efectivo que permiten mantener una estructura financiera acorde con la liquidez de sus activos y las necesidades del negocio.

**12.1.3. Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar que se encuentra en la 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.

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

	... Diciembre 31,...	Enero 1,	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	
	(en U.S. dólares)		
<i>Activos financieros:</i>			
Medidos al costo amortizado:			
Banco	159,153	577	22,231
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	<u>239,712</u>	<u>51,903</u>	<u>20,845</u>
Total	<u>398,865</u>	<u>52,480</u>	<u>43,076</u>

*Pasivos financieros:*

Medidos al costo amortizado:

Préstamos (Nota 8)	4,183,711	678,973	1,030,364
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 9)	<u>709,559</u>	<u>44,367</u>	<u>86,748</u>
Total	<u>4,893,270</u>	<u>723,340</u>	<u>1,117,112</u>

**12.1.5. Valor razonable de los activos y pasivos financieros** - El valor en libros del efectivo en bancos corresponde a su valor razonable. El valor en libros de las cuentas por cobrar y activos financieros al valor razonable con cambios en resultados y cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por cobrar y por pagar y préstamos, se aproximan a su valor razonable, en razón de que su naturaleza corresponde al corto plazo.

### 13. PATRIMONIO

**13.1. Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 836,805 participaciones con un valor de US\$1 cada una.

**13.2. Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**13.3. Utilidades Retenidas** - Las utilidades retenidas son distribuibles en su totalidad.

**13.4. Dividendos** - 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.

### 14. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Ingresos por arrendamientos (1)	992,310	484,800
Ingreso por asesoría	<u>          </u>	<u>120,000</u>
Total	<u>992,310</u>	<u>604,800</u>

(1) Constituyen principalmente arriendos de terrenos, fincas y oficinas a su Compañía relacionada Rosaprima Cía Ltda.

## 15. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos por su naturaleza reportados en los estados financieros es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Impuestos	105,548	12,158
Depreciaciones	20,690	16,390
Gastos legales	16,595	9,485
Provisión incobrables	489	526
Otros	<u>21,544</u>	<u>16,093</u>
Total	<u>164,866</u>	<u>54,652</u>

## 16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

**16.1 Transacciones Comerciales** - Durante los años 2012 y 2011, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas:

	Ventas	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Ingresos por arrendamientos	879,510	372,000
Ingresos por asesoría	<u>120,000</u>	<u>120,000</u>
	<u>879,510</u>	<u>492,000</u>

## 17. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

**17.1 La Compañía como arrendataria**

**17.1.1 Acuerdos de arrendamiento** - Un resumen de los acuerdos de arrendamientos operativos es como sigue:

- Con fecha 1 de enero del 2012 la Compañía suscribió un contrato de arrendamiento de una oficina ubicada en la calle Chimborazo y Pampite, sector Cumbayá, de la ciudad de Quito con su Compañía relacionada ROSAPRIMA CÍA. LTDA. con la cual se fijó un canon de arrendamiento de US\$6,000 mensuales más IVA, la vigencia de este contrato es de dos años a partir de la suscripción del mismo.
- Con fecha 1 de enero del 2012, la Compañía celebró un contrato de arrendamiento de un inmueble denominado “Finca Rosaprima”, con su Compañía relacionada ROSAPRIMA CÍA. LTDA.. El canon de arrendamiento fijado para este inmueble será de US\$48,769 mensuales más IVA y tendrá una vigencia de dos años a partir de la suscripción del mismo.

- Con fecha 1 de septiembre del 2012, la Compañía celebró un contrato de arrendamiento de un inmueble denominado “Finca Juanita”, que tiene un área de terreno aproximado de 20 Has con su Compañía relacionada ROSAPRIMA CÍA. LTDA.. El canon de arrendamiento fijado para este inmueble será de US\$47,234 mensuales más IVA y tendrá una vigencia de dos años a partir de la suscripción del mismo.
- Con fecha 1 de diciembre del 2012, la Compañía celebró un contrato de arrendamiento de un inmueble denominado “Finca CRB” con su Compañía relacionada ROSAPRIMA CÍA. LTDA.. El canon de arrendamiento fijado para este inmueble será de US\$33,337 mensuales más IVA y tendrá una vigencia de dos años a partir de la suscripción del mismo.

## **18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 30 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 30 del 2013 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

---