

Inmobiliaria Torrevieja S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2013 e Informe de
los Auditores Independientes*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Inmobiliaria Torrevieja S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Torrevieja S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 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 presentados 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.

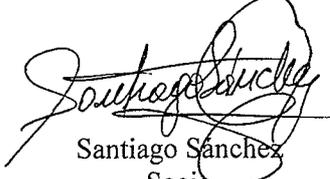
Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Torre Vieja S.A. al 31 de diciembre del 2013, 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 2013 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (completas). Las cifras que se presentan con fines comparativos, surgen de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012 preparados de acuerdo con NIIF PYMES vigentes en aquel momento, sobre los que emitimos nuestro informe de auditoría con una opinión sin salvedades, el 29 de mayo del 2013. Tal como se explica en la Nota 3, no existieron efectos materiales en las cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012 por la adopción de las NIIF (completas), sin embargo, se incrementaron las revelaciones requeridas por las normas.

Deloitte & Touche
Quito, Marzo 28, 2014
Registro No. 019


Santiago Sánchez
Socio
Licencia No. 25292

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	Diciembre 31,	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos		122	177
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	10	125
Activos por impuestos corrientes	9	1,143	1,233
Otros activos		<u>17</u>	<u>17</u>
Total activos corrientes		<u>1,292</u>	<u>1,552</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de inversión y total activos no corrientes	6	<u>11,639</u>	<u>9,952</u>
TOTAL		<u>12,931</u>	<u>11,504</u>

Ver notas a los estados financieros


Verónica Vaca
Gerente General

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	Diciembre 31,	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	7	658	1,247
Otras cuentas por pagar	8	265	1,572
Pasivos por impuestos corrientes	9	103	293
Ingresos diferidos	10	<u>755</u>	<u>753</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,781</u>	<u>3,865</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	7	2,282	1,048
Ingresos diferidos	10	<u>5,727</u>	<u>5,677</u>
Total pasivos no corrientes		<u>8,009</u>	<u>6,725</u>
Total pasivos		<u>9,790</u>	<u>10,590</u>
PATRIMONIO:			
	11		
Capital social		1,200	1
Utilidades retenidas		<u>1,941</u>	<u>913</u>
Total patrimonio		<u>3,141</u>	<u>914</u>
TOTAL		<u>12,931</u>	<u>11,504</u>



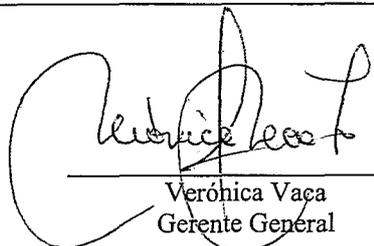
Mónica Cano
Contadora General

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
INGRESOS:			
Ingresos por concesión de locales e islas	10	757	189
Ingresos por inversiones	12	1,280	74
Otros ingresos		<u>3</u>	<u>31</u>
Total		2,040	294
Gastos por depreciación	6	(224)	(17)
Costos financieros		(147)	(23)
Contribuciones e impuestos		(37)	(18)
Honorarios profesionales		(19)	(20)
Otros gastos, neto		<u>(90)</u>	<u>(6)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1,523	210
Menos gasto por impuesto a la renta corriente	9	<u>(325)</u>	<u>(40)</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>1,198</u>	<u>170</u>

Ver notas a los estados financieros


Verónica Vaça
Gerente General


Mónica Sano
Contadora General

INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>Capital social</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...		
Saldos al 31 de diciembre de 2011	1	743	744
Utilidad del año	—	<u>170</u>	<u>170</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2012	1	913	914
Utilidad del año		1,198	1,198
Dividendos declarados		(170)	(170)
Capitalización de préstamos de accionistas	<u>1,199</u>	—	<u>1,199</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2013	<u>1,200</u>	<u>1,941</u>	<u>3,141</u>

Ver notas a los estados financieros



Veronica Vaca
Gerente General



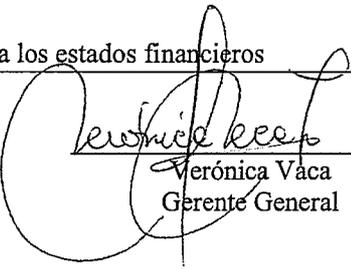
Mónica Casco
Contadora General

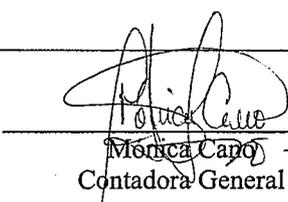
INMOBILIARIA TORREVIEJA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		2,202	4,590
Pagos a proveedores		(402)	(626)
Intereses pagados		(147)	(42)
Impuesto a la renta		<u>(166)</u>	<u>(365)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		<u>1,487</u>	<u>3,557</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Pagos por construcción de propiedades de inversión y efectivo utilizado en actividades de inversión	6	<u>(3,369)</u>	<u>(5,304)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Incremento de préstamos		1,844	581
Pago de dividendos		<u>(17)</u>	<u>—</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiamiento		<u>1,827</u>	<u>581</u>
EFECTIVO Y BANCOS:			
Disminución neta del año		(55)	(1,166)
Saldos al comienzo del año		<u>177</u>	<u>1,343</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO		<u>122</u>	<u>177</u>
TRANSACCIÓN QUE NO GENERÓ MOVIMIENTO DE EFECTIVO			
Cuentas por pagar por construcción de propiedades de inversión	8	<u>112</u>	<u>1,570</u>
Capitalización de préstamos de accionistas	7,11	<u>1,199</u>	<u>—</u>

Ver notas a los estados financieros


Verónica Vaca
Gerente General


Mónica Capó
Contadora General