

INMOMARISCAL S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía Inmomariscal S.A. fue constituida en el Ecuador el 4 de mayo de 2008. Su domicilio principal es Reina Victoria 268 y Joaquín Pinto y su actividad principal es la actividad inmobiliaria.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el personal de la compañía alcanza 1 empleado.

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) para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF PYMES por el año terminado el 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 PYMES para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de Inmomariscal S.A. por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 10 de mayo del 2012 y 25 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 Sección 35 *Transición de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF PYMES al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF PYMES.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 35, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF PYMES 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 Inmomariscal S.A. 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 para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la Compañía. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en la nota 4.

- 2.3 **Inversiones en asociadas** - Las inversiones en asociadas se contabilizan al costo menos cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada. Los ingresos por dividendos de inversiones en asociadas se reconocen cuando se establece el derecho a recibirlos por parte de la Compañía. Se incluyen en otros ingresos.
- 2.4 **Efectivo y bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.
- 2.5 **Equipos**

2.5.1 **Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de equipos se miden inicialmente por su costo.

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

2.5.2 **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, los equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.5.3 **Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de los equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada 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>
Equipo de video	10
Maquinaria	10

- 2.6 **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 por deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

La vida útil para efectos de depreciación es 20 años para edificios.

- 2.7 **Deterioro de activos tangibles** - Al final de cada periodo, 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.

- 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** - 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 periodo.

- 2.8.2 **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 periodo 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.

- 2.8.3 **Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado 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 **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 periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.10 Arrendamientos - Todos los arrendamientos se clasifican como operativos.

2.10.1 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.

2.11 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.

2.11.1 Ingresos por alquileres - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.10.1.

2.12 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 periodo más cercano en el que se conocen.

2.13 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.

2.14 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, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado 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 mantiene principalmente cuentas por cobrar comerciales. 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.

2.14.1 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, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial, menos cualquier deterioro.

2.14.2 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.

2.15 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.

2.15.1 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, menos cualquier deterioro.

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

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS (NIIF PYMES)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICL.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; y, 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. Adicionalmente, mediante resolución No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11.010 se establece el reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES), para las Compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF PYMES a partir del 1 de enero del 2012. Conforme a estas Resoluciones, 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 PYMES.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF PYMES 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 PYMES 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
- Un incremento de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se ha aplicado una excepción obligatoria y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF PYMES que se establece en la Sección 35.

3.1 Excepción a la aplicación retroactiva aplicada por la Compañía

- a) **Estimaciones** - La Sección 35 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF PYMES, 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 PYMES.

Inmomariscal 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 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011).

3.2 Exenciones optativas a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

- a) **Uso del valor razonable como costo atribuido** - La exención de la Sección 35 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF PYMES, 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 Sección 35 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 PYMES.

Inmomariscal 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 referidos activos fue medido mediante avalúo realizado por expertos externos independientes, determinando de esta forma nuevos valores iniciales.

Para los ítems de equipo, la Compañía 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

- b) *Impuestos diferidos* - De acuerdo con la Sección 35, no se requiere que una entidad que adopta por primera vez NIIF PYMES reconozca, en la fecha de transición, activos o pasivos por impuestos diferidos relacionados con la base fiscal y el importe en libros de cualquier activo o pasivo. La Compañía adoptó esta exención y no registró a la fecha de transición ningún activo o pasivo por impuesto diferido.

3.3 Conciliación entre NIIF PYMES 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 PYMES sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de Inmomariscal S.A.

3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011

	Diciembre <u>31, 2011</u> (en U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	<u>106,547</u>	<u>51,981</u>
<i>Ajustes por la conversión a NIIF PYMES:</i>		
Medición a valor razonable de propiedades de inversión (1)	594,540	594,540
Eliminación de activos que no cumplen con la definición NIIF (2)	(103,132)	(89,731)
Ajuste al gasto depreciación de propiedades de Inversión (1)	(20,728)	
Registro de intereses en préstamos	(22,000)	
Otros	<u>1,642</u>	<u>1,642</u>
Subtotal	<u>450,322</u>	<u>506,451</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF PYMES	<u>556,869</u>	<u>558,432</u>

3.3.2 Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

	(en U.S. dólares)
Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado Previamente	<u>54,566</u>
<i>Ajustes por la conversión a NIIF PYMES:</i>	
Eliminación de activos que no cumplen con NIIF (2)	(13,401)
Efecto de interés en préstamos	(22,000)
Incremento del gasto depreciación (1)	<u>(20,728)</u>
Subtotal	<u>(56,129)</u>
Resultado integral de acuerdo a NIIF PYMES	<u>(1,563)</u>

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

- (1) *Costo atribuido de propiedades de inversión:* Para la aplicación de las NIIF PYMES se ha definido que los saldos al 1 de enero del 2011 se registren a su valor razonable y por tal razón se realizó un avalúo de las propiedades de inversión. Tal procedimiento fue efectuado por profesionales expertos independientes. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la revaluación generaron un incremento en los saldos de propiedades de inversión y en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF PYMES por US\$594 mil y un incremento en el gasto depreciación del año 2011 por US\$21 mil.
- (2) *Eliminación de activos que no cumplen la definición de activos según NIIF PYMES:* Según los PCGA anteriores, la Compañía activaba gastos que no cumplen con las condiciones para su reconocimiento como activos según la NIIF PYMES. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de esta situación fueron la disminución de gastos de constitución y otros activos por US\$90 mil y US\$133 mil, respectivamente y en resultados acumulados provenientes de adopción por primera vez de las NIIF por US\$43 mil.

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 Sección 35:

Cuenta	Presentación bajo PCGA anteriores	Presentación bajo NIIF	Saldos a	
			Diciembre 31, 2011 (en U.S. dólares)	Enero 1, 2011
Propiedades de inversión	Incluido en propiedades y equipo	Incluido en propiedades de inversión	991,540	378,151
Sobregiros bancarios	Efectivo y bancos	Sobregiros		38,207
Activos por impuestos corrientes	Gastos anticipados	Activos por impuestos corrientes	125,066	105,553
Pasivos por impuestos corrientes	Gastos acumulados	Pasivos por impuestos corrientes	82,724	

c) **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.

3.3.3 *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 PYMES y el presentado según los PCGA anteriores.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF PYMES 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.

5. EFECTIVO Y BANCOS

Corresponde principalmente a depósitos en cuentas corrientes en bancos locales.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Clientes locales	3,123	30,383
<i>Compañías relacionadas:</i>		
Sport Planet S.A. (1)	143,268	
Provisión para cuentas dudosas	<u>(279)</u>	<u>(279)</u>
Sub total	146,112	30,104
Otras cuentas por cobrar	<u>11,882</u>	<u>11,589</u>
Total	<u>157,994</u>	<u>38,755</u>

(1) Corresponden a cuentas por cobrar por facturas de arriendo.

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Un resumen de otros activos financieros es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Préstamos a Compañías relacionadas:</i>		
Metroparqueos S.A. (1)	766,367	1,162,214
<i>Otros:</i>		
Inversión en fondo		3,725
<i>Otros activos financieros:</i>		
Acciones	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
Total	<u>767,367</u>	<u>1,166,939</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	766,367	1,165,939
No corriente	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>
Total	<u>767,367</u>	<u>1,166,939</u>

(1) Corresponden a cuentas por cobrar respaldadas con contratos y que generan una tasa de interés anual del 6.5%.

8. EQUIPOS

Un resumen de equipos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	20,600	12,507
Depreciación acumulada	<u>(3,777)</u>	<u>(1,717)</u>
Total	<u>16,823</u>	<u>12,507</u>
<i>Clasificación:</i>		
Equipos		12,507
Maquinaria	<u>16,823</u>	<u>18,833</u>
Total	<u>16,823</u>	<u>12,507</u>

Los movimientos de equipos fueron como sigue:

	<u>Equipos de video</u>	<u>Maquinaria</u>	<u>Total</u>
	... (en U.S. dólares) ...		
<i>Costo</i>			
Saldos al 1 de enero del 2011	12,507		12,507
Adquisiciones		20,600	20,600
Bajas	<u>(12,507)</u>	—	<u>(12,507)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011 y 2012	—	<u>20,600</u>	<u>20,600</u>
<i>Depreciación acumulada</i>			
Saldos al 1 de enero del 2011			
Gasto por depreciación	—	(1,717)	(1,717)
Saldos al 31 de diciembre del 2011		(1,717)	(1,717)
Gasto por depreciación	—	<u>(2,060)</u>	<u>(2,060)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	—	<u>(3,777)</u>	<u>(3,777)</u>

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	<u>... Diciembre 31, ... 2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1, 2011</u>
	(en U.S. dólares)		
Costo	2,060,795	2,060,795	2,400,832
Depreciación acumulada	<u>(136,716)</u>	<u>(67,090)</u>	—
Total	<u>1,924,079</u>	<u>1,993,705</u>	<u>2,400,832</u>
<i>Clasificación:</i>			
Terrenos	653,900	653,900	653,900
Edificios	<u>1,270,179</u>	<u>1,339,805</u>	<u>1,746,932</u>
Total	<u>1,924,079</u>	<u>1,993,705</u>	<u>2,400,832</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u> (en U.S. dólares)	<u>Total</u>
<u>Costo</u>			
Saldos al 1 de enero del 2011	653,900	1,746,932	2,400,832
Adquisiciones		304,338	304,338
Ventas	—	(644,375)	(644,375)
Saldos al 31 de diciembre del 2011 y 2012	<u>653,900</u>	<u>1,406,895</u>	<u>2,060,795</u>
<u>Depreciación acumulada</u>			
Gasto por depreciación y saldos al 31 de diciembre del 2011		67,090	67,090
Gasto por depreciación	—	69,626	69,626
Saldos al 31 de diciembre del 2012	—	<u>136,716</u>	<u>136,716</u>

7.1. *Aplicación del costo atribuido* - Al 1 de enero del 2011, 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:

	<u>Saldo según</u> <u>PCGA</u> <u>anteriores</u>	... Enero 1, 2011... <u>Ajuste</u> <u>al valor</u> <u>razonable</u> (en U.S. dólares)	<u>Costo</u> <u>atribuido</u>
Edificios	1,362,962	383,970	1,746,932
Terrenos	<u>500,000</u>	<u>153,900</u>	<u>653,900</u>
Total	<u>1,862,962</u>	<u>537,870</u>	<u>2,400,832</u>

10. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>No garantizados - al costo amortizado</i>		
Sobregiros bancarios		38,207
Préstamos otorgados por: Partes relacionadas (1)	<u>1,492,881</u>	<u>1,423,195</u>
Subtotal	<u>1,492,881</u>	<u>1,363,943</u>
<i>Garantizados - al costo amortizado</i>		
Préstamos bancarios y subtotal(2)	<u>572,575</u>	<u>735,211</u>
Total	<u>2,065,456</u>	<u>1,901,610</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	386,453	80,635
No corriente	<u>1,679,003</u>	<u>2,077,771</u>
Total	<u>2,065,456</u>	<u>1,901,610</u>

(1) Corresponde a préstamos otorgados por accionistas con una tasa de interés efectiva del 6% y 10% y con vencimientos hasta abril del 2019.

(2) Corresponde a préstamos con instituciones financieras con una tasa de interés efectiva del 10% y con vencimiento hasta febrero del 2016.

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores	5,970	9,686
Compañías relacionadas:		
Sport Planet S.A.	112,856	106,858
Sport Bar S.A.		75,152
Metroparquos		<u>23,932</u>
Total	<u>118,826</u>	<u>1,269,306</u>

12. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en U.S. dólares)		
<i>Activos por impuesto corriente:</i>			
Retenciones en la fuente	12,958	25,153	3,896
Retenciones de IVA	2,646	1,545	
Crédito tributario del IVA	<u>3,114</u>	<u>98,368</u>	<u>101,657</u>
Total	<u>18,718</u>	<u>125,066</u>	<u>105,553</u>
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones	4,412	81,937	
Retenciones del impuesto a la renta	<u>330</u>	<u>787</u>	
Total	<u>4,742</u>	<u>82,724</u>	

12.2 *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	177,836	15,668
Gastos no deducibles	263	
Efectos de adopción por primera vez de las NIIF		<u>56,129</u>
Utilidad gravable	<u>178,099</u>	<u>71,797</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>40,963</u>	<u>17,231</u>
Anticipo calculado (2)	<u>11,941</u>	<u>13,287</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>40,963</u>	<u>17,231</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 hasta el año 2008 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2009 al 2012.

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	(25,153)	(3,896)
Provisión del año	40,963	17,231
Pagos efectuados	<u>(28,768)</u>	<u>(38,488)</u>
Saldos al fin del año	<u>(12,958)</u>	<u>(25,153)</u>

Pagos efectuados - Incluye el anticipo de impuesto a la renta, retenciones en la fuente y saldo inicial del impuesto.

12.4 Aspectos Tributarios:

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

Efectos Tributarios de la Revaluación - Decreto Ejecutivo No. 1180 - Con fecha 19 de junio del 2012, se promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180, en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, se señalaba que la revaluación de activos fijos no tenía efectos tributarios.

Con base en el referido decreto, la Compañía decidió que tomará como gasto deducible de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, a partir de enero del 2013, el valor de la depreciación de la revaluación de propiedades de inversión efectuada a la fecha de transición de las NIIF. Considerando que la Compañía adoptó en la fecha de transición la exención de la Sección 35, que permite no registrar activos o pasivos por impuestos diferidos relacionados con las diferencias entre la base fiscal y saldos en libros de activos y pasivos, y considerando el referido decreto ejecutivo, no existen efectos en los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012; y, por lo tanto, es impracticable efectuar registro alguno por este concepto.

12.5 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. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía no supera el mencionado importe; por consiguiente, no ha preparado el referido estudio.

13. PATRIMONIO

13.1 *Capital Social* - El capital social autorizado consiste de 800 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, los cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

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

	Saldos a		Enero 1,
	... Diciembre 31,	2011
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	... (en U.S. dólares) ...		
Utilidades retenidas - distribuibles	240,296	103,423	48,857
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3.3.1)	<u>450,322</u>	<u>450,322</u>	<u>506,451</u>
Total	<u>690,618</u>	<u>553,745</u>	<u>555,308</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.

14. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

14.1 *La Compañía como arrendador*

14.1.1 *Acuerdos de arrendamiento* - El arrendamiento operativo se relaciona con las propiedades de inversión poseídas por la Compañía con condiciones de arrendamiento de entre 3 y 10 años con terceros y compañías relacionadas. Todos los contratos de arrendamiento operativo contienen cláusulas de revisiones anuales del alquiler en relación al mercado. Los arrendatarios no tienen opción de comprar las propiedades a la fecha de expiración del periodo de arrendamiento.

Durante los años 2012 y 2011, los ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión obtenidos por la Compañía provenientes de sus propiedades de inversión, bajo el esquema de arrendamiento operativo, ascendieron a US\$422 mil y US\$04 mil, respectivamente.

15. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, se desglosan como sigue:

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Ingresos por arriendos	<u>192,760</u>	<u>73,895</u>
Intereses ganados	<u>50,168</u>	<u>45,463</u>

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

	Saldos adeudados por partes relacionadas			Saldos adeudados a partes relacionadas		
	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	... (en U.S. dólares) ...					
Sport planet S.A.	<u>143,268</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>112,856</u>	<u>106,858</u>	<u>53,074</u>
Metroparqueos S.A.	<u>737,647</u>	<u>811,727</u>	<u>1,162,214</u>	<u>-</u>	<u>23,932</u>	<u>1,100,430</u>
Sport Bar S.A.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>75,151</u>	<u>75,151</u>

16. 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 (junio 20 del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17. 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 junio 20 del 2015 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.