

**INMOPEG HOLDING S.A.**

**POR EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE**

**EL 1 DE ENERO Y EL 31 DICIEMBRE DEL 2013**

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los Auditores <i>Independientes</i>	2 - 3
Estado de situación financiera	4 - 5
Estado de resultado integral	6
Estado de flujos de efectivo	7
Estado de cambios en el patrimonio	8
Notas a los estados financieros	9 - 12

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	U.S. dólares

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
Inmopeg Holding S.A.:

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

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmopeg Holding 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 Administración por los estados financieros**

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución 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 representación errónea de importancia relativa de los Estados Financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para 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 si las políticas contables utilizadas son apropiadas y si las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

### **Opinión**

6. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la posición financiera de Inmopeg Holding 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.
7. Los reportes de cumplimiento de obligaciones tributarias de la compañía Inmopeg Holding S.A. al 31 de Diciembre del 2013, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas se emiten por separado.

**Auditing & taxes**

Guayaquil, Marzo 20 del 2014  
SC-RNAE-2 No. 769



**CPA. Omar Calderón Ávila**

Socio  
Registro 29124

**INMOPEG HOLDING S.A.**

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

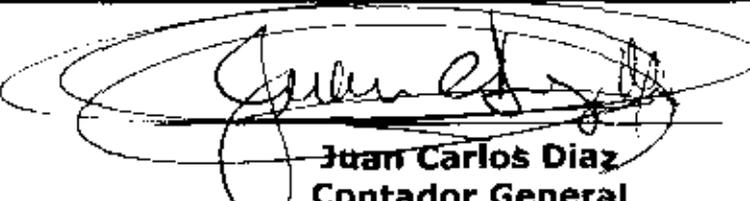
<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	-	-
Deudores varios	4	17,335.65	17,335.65
Gastos anticipados		-	-
<b>Total activos corrientes</b>		<b>17,335.65</b>	<b>17,335.65</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedad, Planta y Equipo	5	276,172.94	276,172.94
Activos financieros no corrientes	6	15,643,031.03	15,610,247.95
Otros Activos no Corrientes		-	-
<b>Total no corrientes</b>		<b>15,919,203.97</b>	<b>15,886,420.89</b>
<b>TOTAL</b>		<b>15,936,539.62</b>	<b>15,903,756.54</b>

Ver notas a los estados financieros

**Ing. Ramiro Pita García**  
**Representante Legal**  
**Inmopeg Holding S.A.**

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>Notas</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Obligaciones bancarias		-	-
Otros pasivos financieros		<u>80,448.36</u>	<u>67,166.67</u>
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>80,448.36</b>	<b>67,166.67</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Obligaciones con instituciones Financieras	8	10,000,000.00	10,000,000.00
Compañías Relacionadas		832,405.35	-
Accionistas		<u>795,136.95</u>	<u>795,136.95</u>
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>11,627,542.30</b>	<b>10,795,136.95</b>
<b>Total Pasivos</b>		<b>11,707,990.66</b>	<b>10,862,303.62</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital	9	800.00	800.00
Resultados Acumulados	9	5,040,652.92	1,940,761.09
Resultado del Ejercicio		-812,903.96	3,099,891.84
<b>Total patrimonio</b>		<b>4,228,548.96</b>	<b>5,041,452.92</b>
<b>TOTAL</b>		<b><u>15,936,539.62</u></b>	<b><u>15,903,756.54</u></b>

Ver notas a los estados financieros

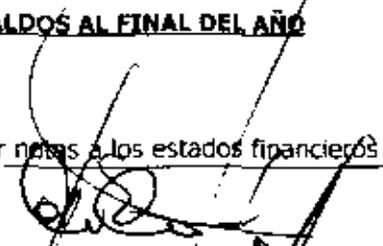
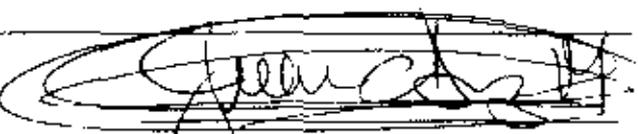
  
**Juan Carlos Díaz**  
**Contador General**

**INMOPEG HOLDING S.A.**

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

	<u>Notas</u>	<u>2013</u> (en U.S. dólares)	<u>2012</u>
<b>INGRESOS:</b>			
Ajuste por Valor Patrimonial Inversión en Acciones	7	49,062.50	3,099,433.51
Ajuste por Valor de Mercado Inversión en Acciones	7	<u>-16,279.42</u>	<u>67,625.00</u>
<b>Total Ingresos</b>		<b>32,783.08</b>	<b>3,167,058.51</b>
<b>EGRESOS:</b>			
Impuestos & Contribuciones		49,331.01	
Gastos Financieros		<u>796,356.03</u>	<u>67,166.67</u>
<b>Total Egresos</b>		<b><u>845,687.04</u></b>	<b><u>67,166.67</u></b>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b><u>-812,903.96</u></b>	<b><u>3,099,891.84</u></b>
Menos			
Gasto por impuesto a la renta			-
Participación de trabajadores en utilidades			-
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO</b>		<b><u>-812,903.96</u></b>	<b><u>3,099,891.84</u></b>
Ver notas a los estados financieros			
<hr/>			
			
<b>Ing. Ramiro Pita G. Representante Legal Inmopeg Holding S.A.</b>	<b>Juan Carlos Diaz Contador General</b>		

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

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(en U.S. dólares)	
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		-812,903.96	3,099,891.84
<b>Ajustes para conciliar el superávit con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:</b>			
Ajuste Valor patrimonial de Inversiones		49,062.50	-3,099,433.51
Ajuste Valor Mercado de Inversiones		16,279.42	-67,625.00
Provisión Intereses Financieros		80,448.36	67,166.67
<b><u>FLUJOS DE CAJA (EN) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>			
Disminución de Impuestos y Gastos anticipados		-	-
Aumento de gastos acumulados por pagar		-	-
Aumento cuentas por pagar		-	-
Disminución de Impuestos por pagar		-	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		-	-
<b><u>FLUJOS DE CAJA (EN) DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u></b>			
Venta de Activos fijos		-	-
Aumento de activos financieros no corrientes		-	10,000,000.00
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de inversión		-	10,000,000.00
<b><u>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>			
Aumento de préstamos con Entidades Financieras Locales		-	10,000,000.00
Aumento de préstamos con Relacionadas		832,405.35	-
Disminución de otros pasivos Financieros		-67,166.67	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		765,238.68	10,000,000.00
<b><u>EFFECTIVO</u></b>			
Incremento / Disminución neto durante el año		-	-
Efectivo y su equivalente al inicio del periodo		-	-
<b><u>SALDOS AL FINAL DEL AÑO</u></b>			
Ver notas a los estados financieros			
 <b>Eng. Ramiro Pita G.</b> <b>Representante Legal</b> <b>Inmopeg Holding S.A.</b>		 <b>Juan Carlos Diaz</b> <b>Contador General</b>	

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

Detalle	Capital Social	Resultados Anteriores	Resultados acum. Por aplicación NIFF	Utilidad del Ejercicio	Reserva de capital	Total
Saldo al 1 de Enero de 2013	800.00	3,099,891.84	1,940,761.09	-	-	5,041,452.97
Ajuste NIFF Inversiones Financieras no Corrientes	-	-	-	-	-	-
Impuesto a la renta por pagar	-	-	-	-	-	-
Utilidad del periodo	-	-	-	-812,903.96	-	812,903.96
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2013</b>	<b>800.00</b>	<b>3,099,891.84</b>	<b>1,940,761.09</b>	<b>-812,903.96</b>	<b>-</b>	<b>4,228,548.96</b>

**Ing. Ramiro Pita G.  
Representante Legal**

**Juan Carlos Diaz  
Contador General**

**INMOPEG HOLDING S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
DICIEMBRE 31 DE 2013**

**1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

La compañía fue constituida como "Inmobiliaria Pegaso S.A. Inmopeg" el ocho de Enero del año dos mil dos, está autorizada para realizar actividades de compra de acciones o participaciones de otras compañías. Según Escritura pública realizada con fecha doce de septiembre del año dos mil doce e inscrita en el Registro Mercantil el cinco de diciembre del año dos mil doce, se realizó reforma parcial del estatuto social, quedando con la denominación "Inmopeg Holding S.A." y se dejó como Objeto único " Compra venta de acciones o participaciones de otras compañías, con la finalidad de vincularlas y ejercer su control a través de vínculos de propiedad accionaria, gestión, administración, responsabilidad crediticia o resultados y conformar así un grupo empresarial." Mismas reformas que fueron aprobadas según resolución de la superintendencia de compañías con número SC-IJ-DJC-G-12-0006355.

**2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

Las principales políticas aplicadas en la preparación de estados financieros se detallan a continuación:

**Bases de Presentación**

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la compañía en la preparación de sus estados financieros:

Estos estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, según la última traducción al español en la fecha en que se informe, de conformidad con la Resolución No. SC. DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías (Publicada en el R.O. 94 del 23 de Diciembre del 2009).

**Efectivo y equivalentes de efectivo**

Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la compañía incluye en esta cuenta los valores registrados de caja, bancos realizables en un periodo máximo de 90 días que representan una alta liquidez.

**Activos financieros no corriente**

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 los que cotizan en bolsa al valor de mercado, y los que no cotizan en bolsa al valor patrimonial proporcional.

Propiedad, planta y equipo

Las tasas de depreciación anual de estos activos, son las siguientes:

<b>RUBRO</b>	<b>PORCENTAJE</b>	<b>TIEMPO</b>
Edificios	5%	20 años
Maquinarias y equipos	10%	10 años
Equipos de oficina	10%	10 años
Muebles y enseres	10%	10 años
Instalaciones y adecuaciones	10%	10 años
Equipos de cómputo	33%	3 años
Vehículos	20%	5 años

Impuesto a la Renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período. La compañía por ser Holding está exenta del pago del Impuesto a la renta sobre las utilidades producto de los Dividendos percibidos.

**3. EFECTIVO**

Al 31 de Diciembre del 2013 no registra saldos

**4. DEUDORES VARIOS**

Al 31 de Diciembre del 2013 esta cuenta está compuesta por valores acumulados por crédito por Iva pagado en Compras

**5. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

Al 31 de Diciembre del 2013 el movimiento de la cuenta es el siguiente

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Terreno .....	1,380.00	1,380.00
Inmueble	272,537.30	272,537.30
Otros Activos Fijos	2,255.64	2,255.64
Depreciación del periodo	-	-
<b>Saldo Final</b>	<b>276,172.94</b>	<b>276,172.94</b>

## 6. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTE

Un Resumen de los Activos Financieros no corriente es como sigue:

NO COTIZAN EN BOLSA	2013	2012
Meriza	162,562.50	148,750.00
Riocongo Forestal	314,500.00	301,750.00
El Tecal	306,000.00	283,500.00
<b>NO COTIZAN EN BOLSA</b>		-
Legalmax	592.00	592.00
Florifrut	1,512,219.00	1,568,720.46
Unicol	13,347,157.53	13,306,935.49
<b>Saldo Final</b>	<b>15,643,031.03</b>	<b>15,610,247.95</b>

## 7. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 22% para el 2013, porcentaje que se reduciría si se procede con la capitalización de los resultados obtenidos.

La conciliación entre la pérdida según estados financieros y la pérdida gravable, es como sigue:

Resultado antes de impuesto a la renta	-812,903.96
(-) 15% Participación de trabajadores	
(-) Ingresos No Gravables	37,783.08
(+) Gastos no Deducibles	-
<b>RESULTADO GRAVABLE</b>	<b>-845,667.04</b>

## 8. PASIVOS NO CORRIENTE

Según Contrato de compraventa de acciones firmado con fecha treinta de noviembre del año 2012, la compañía adquirió las acciones de la compañía Unicol S.A., a través de un préstamo otorgado por el Banco de Guayaquil, por la cantidad de Diez Millones de dólares americanos, con una tasa de interés del 7.80%, con vencimiento al veinticinco de noviembre del año dos mil veintidós, con ocho trimestres de gracia en las cuotas de abono a capital.

Los pagos por dividendos de interés y capital serán trimestrales.

PASIVOS NO CORRIENTES	2013	2012
Banco de Guayaquil	10,000,000.00	10,000,000.00
Compañías Relacionadas	832,405.35	-
Accionistas	795,136.95	795,136.95
<b>Saldo Final</b>	<b>11,627,542.30</b>	<b>10,795,136.95</b>

## **9. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

### **CAPITAL SOCIAL**

El capital social está constituido por Ochocientas acciones (800) acciones de un valor nominal de Un dólar de Estados Unidos de América (US\$ 1.00) cada una.

### **RESERVA LEGAL**

La ley de compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 20% del capital social

### **RESULTADOS ACUMULADOS**

Incluye principalmente los valores acumulados por la adopción por primera vez de las NIFF, que son los ajustes resultantes de la valoración al mercado y al valor proporcional patrimonial de las inversiones en Acciones.

### **RESULTADOS DEL EJERCICIO**

Incluye el resultado del ejercicio por el año terminado al 31 de diciembre del 2013.

## **10. EVENTOS SUBSECUENTES**

Hasta la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración, que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.

\*\*\*\*\*