PRIVOST S.A.

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado consolidado de situación financiera	3
Estado consolidado de resultado integral	4
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	5
Notas a los estados financieros consolidados	6

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
PRIVOST S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de **PRIVOST S.A.**, que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, y los estados consolidados de resultados integrales, 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 otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre éstos estados financieros consolidados basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros consolidados están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros consolidados. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados por la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control internos de la compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros consolidados.

Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para sustentar nuestra opinión con salvedad.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PRIVOST S.A.** al 31 de diciembre de 2013, los rendimientos financieros y los flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236

CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

12 de septiembre de 2014
Guayaquil – Ecuador

PRIVOST S.A.

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2013	2012
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo		17.525	800
Pagos anticipados	4	78.625	-
Activo por impuesto corriente	9	20.513	-
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		116.662	800
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades	5 y 7	8.606.701	-
Otros activos	6	8.558	-
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		8.615.259	-
TOTAL ACTIVOS		8.731.922	800
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones financieras	7 y 5	1.246.659	-
Cuentas por pagar	8	5.952.434	-
Pasivo por impuesto corriente	9	1.093	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		7.200.186	-
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones financieras	7 y 5	261.667	-
Cuentas por pagar	11	1.335.190	-
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		1.596.857	-
TOTAL PASIVOS		8.797.043	-
PATRIMONIO			
Capital suscrito	10	800	800
Resultados acumulados		(72.631)	-
Patrimonio atribuible a los accionistas de la matriz		(71.831)	800
Participaciones no controladora		6.710	-
TOTAL PATRIMONIO		(65.121)	800
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		8.731.922	800

Ver notas a los estados financieros

Sra. Mirian Fernández Durán
Gerente General

CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora

[redacted] S.A.

[redacted] CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES
[redacted] AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
[redacted] en dólares de E.U.A.)

	Notas	2013	2012
[redacted]STOS			
[redacted] y contribuciones		27.754	-
[redacted] y materiales		227	-
[redacted] generales		56	-
[redacted]		575	-
[redacted]DA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(28.612)	-
[redacted] a la renta		44.110	-
[redacted]DA) INTEGRAL DEL AÑO		(72.722)	-
[redacted] integral del año atribuible a:			
[redacted]istas de la Controladora		(72.631)	-
[redacted]paciones no Controladoras		(91)	-
		(72.722)	-

[redacted] notas a los estados financieros

[redacted] Mirian Fernández Durán
[redacted]rente General

CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora

PRIVOST S.A.

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital suscrito	Resultados acumulados	Total	Participaciones no controladoras	Total Patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2013	800	-	800	-	800
Efecto de adquisición de subsidiaria en octubre de 2013	-	-	-	6.801	6.801
Perdida integral del año	-	(72.631)	(72.631)	(91)	(72.722)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	800	(72.631)	(71.831)	6.710	(65.121)

Ver notas a los estados financieros

Sra. Mirian Fernández Durán
Gerente General

CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora

PRIVOST S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2013	2012
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Perdida integral del año	(72.722)	-
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) en pagos anticipados	(78.625)	-
(Aumento) en activo por impuesto corriente	(20.513)	-
Aumento en cuentas por pagar	510.169	-
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente	1.093	-
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	339.403	-
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversiones	(1.757)	-
Adquisición de propiedades	(3.164.436)	-
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(3.166.194)	-
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Aportes de accionistas	-	800
Obligaciones financieras	1.508.325	-
Préstamo de parte relacionada	1.335.190	-
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	2.843.515	800
AUMENTO NETO DE EFECTIVO	16.725	800
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	800	-
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	17.525	800

Ver notas a los estados financieros

Sra. Mirian Fernández Durán
Gerente General

CPA. Juana Alcívar Alvarado
Contadora

1 – INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida el 7 de diciembre de 2011 en Samborondon - Ecuador e inscrita el 27 de diciembre del mismo año en el Registro Mercantil de Samborondon. Su objeto social es la compra, venta y administraciones o cuotas sociales de cualquier clase de compañía.

Los estados financieros consolidados de Privost S.A. incluyen a sus subsidiarias Inmobiliaria Terraiz S.A., Inmobiliaria Samland S.A. y Tasotelli S.A.

INMOBILIARIA TERRAIZ S.A.
La Compañía fue constituida el 20 de agosto de 2001 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 28 de septiembre de ese año en el Registro Mercantil con el nombre de Compañía Anónima Civil Inmobiliaria Terraiz S.A., en enero de 2007 cambió su denominación social a Inmobiliaria Terraiz S.A., el domicilio al cantón Samborondón, y su objeto social. Su actividad principal será realizar actividades de administración de bienes inmuebles.

INMOBILIARIA SAMLAND S.A.
Fue constituida el 20 de agosto de 2001 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 4 de octubre de ese año en el Registro Mercantil con el nombre de Compañía Anónima Civil Inmobiliaria Samland S.A., en enero de 2007 cambió su denominación social a Inmobiliaria Samland S.A., el domicilio al cantón Samborondón, y su objeto social. Su actividad principal será realizar actividades de administración de bienes inmuebles.

TASSOTELI S.A.
La Compañía fue constituida el 4 de abril de 2011 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 14 de abril de ese mismo año en el Registro Mercantil, en junio de 2011 cambió su domicilio al cantón Samborondón, y su objeto social. Su actividad principal será realizar actividades de administración de bienes inmuebles.

Adquisición de acciones, en octubre de 2013 Privost S.A. adquirió a Oldhan Holding S.A. de nacionalidad Panameña la totalidad de las acciones que poseía en las siguientes compañías:

Compañía	Acciones	Valor $
Inmobiliaria Terraiz S.A.	799	3.904.114,34
Inmobiliaria Samland S.A.	799	1.488.150,66
Tassoteli S.A.	799	50.000,00
		5.442.265,00

La compra de las acciones fueron financiadas en un plazo de 360 días, sin intereses (Ver nota 11).

Los estados financieros consolidados fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 2 de septiembre de 2014.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

La preparación de los estados financieros consolidados de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Bases de consolidación.

Subsidiarias
Las subsidiarias son entidades controladas por Privost; el control sobre las participadas se manifiesta por estar expuesta o tener derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tener la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre éstas. El control se evidencia con la tenencia de la mayoría de los derechos a voto pues Privost posee el 99,875% de acciones de Terraiz, Samland y Tasotelli.

Para la preparación de los estados financieros consolidados se han aplicado las normas y procedimientos establecidos en la NIIF 10, que considera sumar los estados financieros individuales, eliminar los saldos y transacciones entre compañías agrupadas, así como realizar los ajustes que surjan de cualquier resultado no realizado entre compañías, y los ajustes de alineación de las políticas contables con los de la compañía controladora.

2.3 Efectivo.

El efectivo comprende el efectivo disponible y los depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta".

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "Cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Pagos anticipados: representados en el estado de situación financiera por anticipos a proveedores: Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar con proveedores, parte relacionada y otras. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía mide los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

2.4.3 Deterioro de valor de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5 Propiedades.

Son registrados al costo revaluado, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuirles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o construcción solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.6 Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (23% en 2012) de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

2.7 Gastos

Se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran al costo histórico en el período más cercano en el que se conocen.

2.8 Cambios en políticas contables y revelaciones

Normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía.

NIIF 9 Instrumentos financieros – Clasificación y medición

La norma reemplaza la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición y tiene vigencia para los periodos que se inicio a partir del 1 de enero de 2015. La NIIF 9 no requiere reestructurar información comparativa en su lugar la NIIF 7 ha sido modificada para que se efectúen las revelaciones adicionales en la transición de la NIIF 39 a la NIIF 9.

NIIF 10 Estados financieros consolidados, NIIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades y NIC 27 Estados financieros separados, fueron revisados con vigencia a partir del 1 de enero de 2014.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de la norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros y las enmiendas no serán aplicables.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración 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.

Si el importe recuperable es menor al valor en libros, de reconoce la diferencia como provisión por deterioro, con cargo a resultados. Al 31 de diciembre de 2013 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros.

5 - PAGOS ANTICIPADOS

31 de diciembre de 2013, representan anticipos a proveedores por trabajos relacionados con el proyecto de inversión en los terrenos.

6 - PROPIEDADES

Terrenos (1)	8.280.475
Obras en proceso	326.227
	8.606.701

(1) Estan representados por los siguientes inmuebles:

Solar 1 de 28 039,83 m², ubicado en el corredor comercial CC5 (H) que se desarrolla a lo largo de la av. del bombero con un costo de:	2.837.660
Lotes 103 - 104 y 110 de 7.775,45 m² ubicados en el Centro Comercial Los Arcos. Km 0.7 vía Puntilla - Samborondon con un costo de	5.442.815
	8.280.475

6 - OTROS ACTIVOS

Corresponde al exceso del costo sobre el valor neto en libros de las acciones de la subsidiaria a la fecha de adquisición

7 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

Banco Bolivariano	
Prestamo con vencimientos trimestrales hasta enero de 2015 e interés de 8,89%	1.308.325
Prestamo con vencimiento en mayo de 2014 e interés de 8,92%	200.000
	1.508.325
Menos vencimientos corrientes	(1.246.659)
	261.667

En garantia la compañía otorgó en hipoteca el solar 1 de la manzana 54 ubicado en el km 7,5 de la vía a Salinas con un avalúo de $4.766.771.

8 - CUENTAS POR PAGAR

Parte relacionada (Nota 11)	5.947.448
Proveedores	4.986
	5.952.434

10 - IMPUESTOS

Activo por impuesto corriente	
Impuesto al valor agregado	20.513

Pasivo por impuesto corriente	
Retenciones en la fuente	
Impuesto a la renta	973
Impuesto al valor agregado	120
	1.093

Durante el año 2013 las compañías registraron como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo

10 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 800 acciones ordinarias de $ 1,00 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

Accionistas	Nacionalidad	No de acciones
Oldhan Holding S.A.	Panamá	799
Fernández Durán Gladys M.	Ecuador	1
		800

11 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Saldos con partes relacionadas:

	Cuentas por Pagar	
	Corto plazo	Largo plazo
Oldhan Holding S.A. (2)	5.442.265	-
Propiedades Exclusivas Propex S.A.	394.000	-
Geoland S.A.	56.076	-
Sietefe S.A. (3)	-	200.000
Accionistas (4)	55.108	1.135.190
	5.947.449	1.335.190

(2) Corresponde al pasivo por la adquisición de las acciones de subsidiarias con vencimiento en octubre de 2014, sin intereses. (Ver nota 1)
(3) Préstamo recibido con interés del 10% y vencimiento en septiembre de 2018.
(4) Préstamos recibidos para financiar la compra de terrenos, fueron otorgados sin plazo de vencimiento ni intereses.

12 - Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros el 2 de septiembre de 2014 no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros.

Sra. Mirian Fernández Durán
Gerente General

CPA. Juana Alcivar Alvarado
Contadora