

**PRIVOST S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014  
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
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

# PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

## AUDITORES INDEPENDIENTES

---

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de  
PRIVOST S.A.**

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

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PRIVOST S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014, y los 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 otra información explicativa.

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

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros 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 estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de 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 interno 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.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.

### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PRIVOST S.A.** al 31 de diciembre de 2014, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo 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

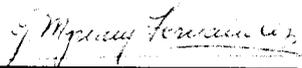
**7 de abril de 2015**  
**Guayaquil – Ecuador**

**PRIVOST S.A.**

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

	<u>Notas</u>	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo		<u>26.261</u>	<u>800</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Inversiones en subsidiarias	4	<u>6.562.577</u>	<u>5.442.265</u>
TOTAL ACTIVO		<u>6.588.838</u>	<u>5.443.065</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	5	<u>3.541.491</u>	<u>5.442.265</u>
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	5	<u>2.854</u>	<u>-</u>
TOTAL PASIVO		<u>3.544.345</u>	<u>5.442.265</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	6	800	800
Superávit por revaluación de inversión	7	2.949.201	-
Resultados acumulados		<u>94.492</u>	<u>-</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>3.044.493</u>	<u>800</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>6.588.838</u>	<u>5.443.065</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Sra Mirian Fernandez Durán  
Gerente General

  
CPA. Juana Alcivar Alvarado  
Contadora

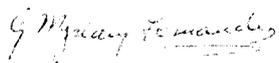
**PRIVOST S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

	<u>Notas</u>	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
<b>INGRESOS</b>			
Ganancia en venta de acciones	8	96.006	-
<b>GASTOS</b>			
Impuestos y contribuciones		672	-
Suministros y materiales		26	-
Gastos generales		15	-
Otros		800	-
		<u>1.513</u>	<u>-</u>
<b>GANANCIA DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		<u>94.492</u>	<u>-</u>
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>			
Cambio en valor razonable de inversión	7	2.949.201	-
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL</b>		<u><u>3.043.693</u></u>	<u><u>-</u></u>

Ver notas a los estados financieros



Sra Mirian Fernandez Durán  
Gerente General



CPA. Juana Alcivar Alvarado  
Contadora

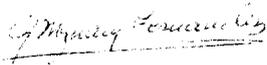
**PRIVOST S.A.**

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

---

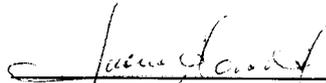
	<u>Notas</u>	<u>Capital suscrito</u>	<u>Superavit por revaluación de inversión</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2013		800	-	-	800
Cambios en valor razonable de inversión	7	-	2.949.201	-	2.949.201
Ganancia integral		-	-	94.492	94.492
Saldos al 31 de diciembre de 2014		<u>800</u>	<u>2.949.201</u>	<u>94.492</u>	<u>3.044.493</u>

Ver notas a los estados financieros



---

Sra Mirian Fernandez Durán  
Gerente General



---

CPA. Juana Alcivar Alvarado  
Contadora

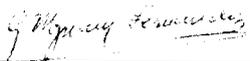
**PRIVOST S.A.**

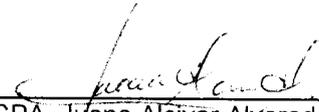
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

	<u>2.014</u>	<u>2.013</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	<u>(1.513)</u>	<u>-</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Venta de acciones	<u>24.120</u>	<u>-</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Préstamos de accionista	<u>2.854</u>	<u>-</u>
AUMENTO NETO EN EFECTIVO	25.461	-
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	800	800
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>26.261</u>	<u>800</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Ganancia integral del año	94.492	-
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo		
Ganancia en venta de acciones	(96.006)	-
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(1.514)</u>	<u>1.600</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Sra Mirian Fernandez Durán  
Gerente General

  
CPA. Juana Alcivar Alvarado  
Contadora

## **PRIVOST S.A.**

### **POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 (Expresadas en dólares de E.U.A.)**

---

#### **1 – INFORMACIÓN GENERAL**

PRIVOST S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida el 7 de diciembre de 2011 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 27 de diciembre del mismo año en el Registro Mercantil de Samborondón. Su actividad principal es la compra, venta, administraciones o cuotas sociales de cualquier clase de compañía.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 2 de abril de 2015.

#### **2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.**

##### **2.1 Bases de preparación.**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigente al 30 de diciembre de 2014. 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.

De acuerdo con las NIIF los estados financieros de una entidad que posee subsidiaria (entidad a la que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controladora, los que se denominan estados financieros separados.

En cumplimiento de las NIIF, la Compañía, también prepara estados financieros consolidados con Inmobiliaria Terraiz, Inmobiliaria Samland y Geoland, empresas que se controlan, pues posee el 99,88%, 99,88% y 51% de sus acciones respectivamente y sobre las cuales mantiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Privost, Terraiz, Samland y Geoland son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto estos estados financieros separados reflejan la actividad individual de Privost sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los de Terraiz, Samland y Geoland.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la administración emita 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 estimaciones 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 Efectivo.**

Incluyen los saldos en cuenta corriente bancaria.

## 2.3 Activos y pasivos financieros

### 2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, 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 con cambios en resultados 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 y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a partes relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como pasivos no corrientes.

### 2.3.2 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; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable con cambios en resultados. 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 activo corriente, de lo contrario se presentan como activo no corriente.

**Pasivos Financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

### **2.3.3 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.

### **2.3.4 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.

## **2.4 Inversiones en subsidiarias**

Las inversiones en las subsidiarias se presentan al costo de acuerdo a lo establecido en la NIC 27 Estados Financieros Separados, los dividendos se reconocen en los resultados cuando se establece su derecho a recibirlo.

## **2.5 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% 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 establece 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.

## **2.6 Gastos**

Se reconocen a medida que son incurridos y se registran al costo histórico en el periodo más cercano en el que se conocen.

## **2.7 Cambios en políticas contables y revelaciones**

Las 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 son:

**Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2016:**

Enmienda a las NIC 16 y NIC 38, aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización.

Enmienda a las NIC 16 y NIC 41, agricultura: Plantas productoras

NIC 27, Método de la participación en los estados financieros individuales.

Enmienda a la NIIF 11, acuerdos conjuntos: contabilización de adquisiciones de participaciones de operaciones conjuntas.

NIIF 14, cuentas de diferimientos de actividades reguladas.

**Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2017**

NIIF 15; ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes.

**Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018**

NIIF 9, Instrumentos Financieros.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no serán aplicables.

**3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

**Impuesto a la renta**

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

#### 4 - INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

<u>Compañía emisora</u>	<u>País</u>	<u>Actividad principal</u>	<u>Valor Nominal</u>	<u>Costo 2.014</u>	<u>% de participación</u>
Inmobiliaria Terraiz S.A.	Ecuador	Adm. de inmuebles	799	3.904.114	99,875
Inmobiliaria Samland S.A.	Ecuador	Adm. de inmuebles	799	1.488.151	99,875
Geoland S.A.	Ecuador	Asesor. Agroindustrial	408	1.170.312 <sup>(2)</sup>	51,000
				<u>6.562.577</u>	

<u>Compañía emisora</u>	<u>País</u>	<u>Actividad principal</u>	<u>Valor Nominal</u>	<u>Costo 2.013</u>	<u>% de participación</u>
Tassoteli S.A.	Ecuador	Adm. de inmuebles	799	50.000	99,875
Inmobiliaria Terraiz S.A.	Ecuador	Adm. de inmuebles	799	3.904.114	99,875
Inmobiliaria Samland S.A.	Ecuador		799	1.488.151	99,875
				<u>5.442.265 <sup>(1)</sup></u>	

(1) Adquiridas mediante contratos de compra venta de acciones celebrados el 31 de octubre de 2013 con la Compañía Oldhan Holding S.A. (cedente), de acuerdo con la declaración de las partes, el valor de la venta se corresponden con el valor comercial de las compañías, el pago se realizará en el plazo de 360 días contados a partir de la firma de los contratos.

(2) Adquiridas mediante contrato de compra venta de acciones celebrados el 19 de agosto de 2014 con el Ing. Roberto Fernández Durán (cedente), el pago se realizará en el plazo de 360 días contados a partir de la celebración del contrato.

#### 5 - CUENTAS POR PAGAR

<u>Partes relacionadas</u>	<u>2.014</u>		<u>2.013</u>
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>
Oldhan Holding S.A.	2.371.178 <sup>(3)</sup>	-	5.442.265
Roberto Fernández Durán Accionista	1.170.312	-	-
	-	2.854	-
	<u>3.541.491</u>	<u>2.854</u>	<u>5.442.265</u>

(3) Abono en cuenta realizado con el valor de la venta de las acciones de Tassoteli S.A. a Metintela S.A. por \$3.071.087.

#### 6 - CAPITAL SUSCRITO

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

La composición accionaria es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>No de acciones</u>		<u>%</u>
		<u>2.014</u>	<u>2.013</u>	
Oldhan Holding S.A.	Panameña	799	408	0,99875
Miriam Fernández Durán	Ecuatoriana	1	392	0,00125
		<u>800</u>	<u>800</u>	<u>1,00000</u>

## 7 - CAMBIO EN VALOR RAZONABLE DE INVERSIONES

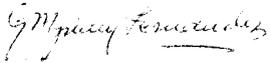
Con fecha octubre de 2014 se efectuó un informe técnico sobre valoración de las acciones de Tassoteli S.A. determinado en \$2.950.000 que corresponde al valor comercial de la compañía.

## 8 - GANANCIA EN VENTA DE ACCIONES

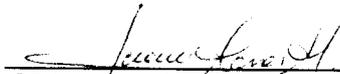
Corresponde a la venta de 799 acciones de \$1,00 de valor nominal unitario de Tassoteli S.A. a las compañías Metintela S.A. y Geoland S.A. por un valor de \$3.223.587,65 neta del costo de \$3.127.581.

## 9 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros 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 Fernandez Durán  
Gerente General



CPA. Juana Alcívar Alvarado  
Contadora

---