

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. PEISA

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013

CONTENIDO

Estados de Situación Financiera Clasificado

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

Estados de Flujo de Efectivo

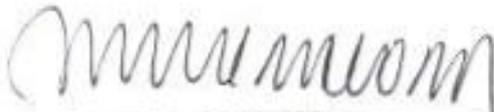
Políticas contables y notas a los estados financieros

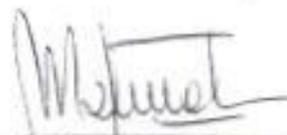
PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA
DEL 5 DE MARZO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

| ACTIVOS | Nota | 2013 |
|-------------------------------------|------|-------------------|
| Activos corrientes | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 6 | 60,733 |
| Préstamos a relacionadas | 9 | 494,171 |
| Anticipos a proveedores | | 400 |
| Otros activos | | 7962 |
| Total activos corrientes | | <u>563,266</u> |
| Activos no corrientes | | |
| Préstamos a relacionadas | 9 | 2,561,083 |
| Propiedades de inversión | 7 | 9,152,486 |
| Inversión en subsidiaria | 8 | 4,614,152 |
| Total activo no corrientes | | <u>16,327,721</u> |
| Total activos | | <u>16,890,987</u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros separados


Juan Carlos Gallegos
Representante Legal

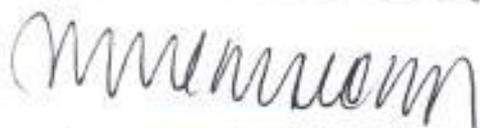

María Cristina Cajiao
RUC 1709098436001
GARENFOQUE S.A.
Contador

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

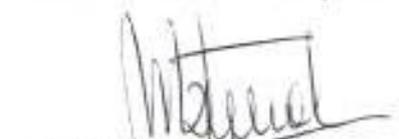
**ESTADO SEPARADO DE SITUACION FINANCIERA
DEL 5 DE MARZO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**
(Expresado en dólares estadounidenses)

| PASIVOS Y PATRIMONIO | <u>Nota</u> | <u>2013</u> |
|-----------------------------------|-------------|-------------------|
| PASIVO | | |
| Pasivos corrientes | | |
| Proveedores | | 12,246 |
| Préstamos por pagar relacionadas | 9 | 8,887,306 |
| Impuestos por pagar | 10 | 445,847 |
| Impuesto a la renta por pagar | 11 | 108,784 |
| Total pasivos corrientes | | <u>9,454,183</u> |
| Total pasivos | | <u>9,454,183</u> |
| PATRIMONIO | | |
| Capital social | 12 | 7,267,100 |
| Resultados acumulados | | 169,704 |
| Total patrimonio | | <u>7,436,804</u> |
| Total pasivos y patrimonio | | <u>16,890,987</u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros separados



Juan Carlos Gallegos
Representante Legal



Maria Cristina Cajiao
RUC 1709098436001
GERENFOQUE S.A.
Contador

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

ESTADO SEPARADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE MARZO Y
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

| | <u>Nota</u> | <u>2013</u> |
|--|-------------|------------------|
| Ingresos por servicios | | 749,445 |
| Depreciación de propiedades de inversión | 7 | <u>(89,260)</u> |
| Utilidad bruta | | 660,185 |
| Gastos de operación | 14 | <u>(544,036)</u> |
| Utilidad operacional | | 116,149 |
| Ingresos financieros | | <u>226,831</u> |
| Utilidad antes de impuesto a la renta | | 342,980 |
| Impuesto a la Renta | 11 | <u>(173,276)</u> |
| Utilidad neta y resultado integral del año | | <u>169,704</u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros separados.



Juan Carlos Gallegos
Representante Legal



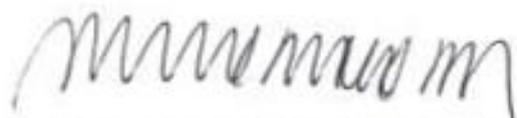
María Cristina Cajiao
RUC 1709098436001
GERENFOQUE S.A.
Contador

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

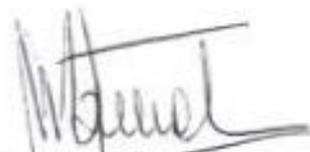
ESTADO SEPARADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE MARZO Y
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

| | Capital social | Resultados acumulados | Total |
|--|-------------------|--------------------------|------------------|
| Saldos al 5 de marzo del 2013 | 7,267,100 | - | 7,267,100 |
| Utilidad neta y resultado integral del año | - | 169,704 | 169,704 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2013 | <u>7,267,100</u> | <u>169,704</u> | <u>7,436,804</u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros separados.



Juan Carlos Gallegos
Representante Legal



Maria Cristina Cajiao
RUC 1709098436001
GERENFOQUE S.A.
Contador

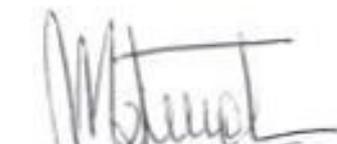
PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.
ESTADO SEPARADO DE FLUJO DE EFECTIVO
DEL 5 DE MARZO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

| | <u>Notas</u> | <u>2013</u> |
|--|--------------|--------------------|
| Flujo de efectivo de las actividades operacionales | | |
| Utilidad antes del impuesto a la renta | | 342,980 |
| Más cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo | | |
| Depreciación de propiedades de inversión | 7 | 89,260 |
| Impuesto a la salida de divisas | | 444,365 |
| | | <u>876,605</u> |
| Cambios en activos y pasivos | | |
| Préstamos a relacionadas | | (43,814) |
| Anticipos a proveedores | | (400) |
| Otros activos | | (7,963) |
| Proveedores | | 12,246 |
| Impuestos por pagar | | (63,010) |
| | | <u>773,664</u> |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación | | 773,664 |
| Flujo de efectivo de las actividades de inversión: | | |
| Cobro de préstamos a relacionadas | | 237,069 |
| | | <u>237,069</u> |
| Efectivo neto provisto por las actividades de inversión | | 237,069 |
| Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento: | | |
| Pago de préstamo a relacionadas | | (1,000,000) |
| | | <u>(1,000,000)</u> |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento | | (1,000,000) |
| Incremento neto de efectivo | | 10,733 |
| Efectivo al 5 de marzo del 2013 | | 50,000 |
| | | <u>50,000</u> |
| Efectivo al final del año | 6 | <u>60,733</u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros separados.



 Juan Carlos Gallegos
 Representante Legal



 María Cristina Cajiao
 RUC 1709098436001
 GERENFOQUE S.A.
 Contador

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A., fue constituida el 5 de marzo del 2013 a través del proceso de escisión de Yanbal Ecuador S.A., en la cual esta última traspasó ciertos activos, pasivos y patrimonio para la formación de la nueva Compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. Su objeto social está relacionado con actividades del sector inmobiliario. En la actualidad la Compañía posee terrenos y edificios los cuales son arrendados a empresas y personas naturales a través de cánones mensuales facturados de acuerdo a las regulaciones vigentes.

1.2 Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía presentó un déficit de capital de trabajo por US\$8,890,917 originado fundamentalmente por las cuentas por pagar a compañías relacionadas. La Administración espera liquidar los indicados rubros con los flujos de caja que se estima recibir de los servicios prestados provenientes de su operación.

1.3 Aprobación de los estados financieros separados

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido emitidos con la autorización del Gerente General con fecha 30 de abril del 2014 y serán aprobados por la Junta General de Accionistas en una fecha posterior.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme durante el año 2013, considerando su inicio de operaciones a partir del 5 de marzo del 2013.

2.1 Bases de preparación de estados financieros separados

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera los estados financieros de una entidad que posee subsidiarias (entidades a las 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 controlante, los que se denominan estados financieros separados. La inversión en subsidiaria para los estados financieros separados se registra al costo.

Los presentes estados financieros separados de la compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

En cumplimiento de las NIIF, la Compañía también prepara estados financieros consolidados con Aloagpark S.A., empresa considerada subsidiaria porque Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. al 31 de diciembre del 2013 era dueña del 99.88% del paquete accionario y por lo tanto mantenía el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto, los estados financieros separados reflejan la actividad individual de la Compañía sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los de su subsidiaria.

La preparación de los estados financieros separados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros separados, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria en la presentación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

| Norma | Título | Aplicación obligatoria para ejercicios incluidos a partir de: |
|---------------------|---|---|
| NIK 32 | Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Actúa algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera. | 1do enero del 2014 |
| NIF 10, 12 y NIK 27 | Enmienda, 'Consolidación de entidades de inversión' - Modificaciones hacen que muchos fondos de inversión y otras entidades similares, usaran normas de la consolidación de la mayoría de sus filiales. | 1do enero del 2014 |
| NIK 36 | Enmienda, 'Determinos de los activos' - Actúa divulgaciones de la información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados. | 1do enero del 2014 |
| NIK 39 | Enmienda, 'Reconocimiento y medición: renovación de derivados' - Interpretación de la contabilización de los instrumentos de coberturas de acuerdo a criterios específicos. | 1do enero del 2014 |
| NIF 9 | 'Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros. | 1do enero del 2015 |
| FRIC 21 | 'Gravámenes' - Interpretación de la NIK 37 'Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes'. | 1do enero del 2015 |

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de las operaciones de la Entidad, estima que la adopción de las enmiendas e interpretaciones y nuevas normas antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3 Efectivo

Comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos nacionales de libre disponibilidad.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

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 y 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. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía mantuvo activos financieros solamente 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:

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Representados en el estado de situación financiera por Préstamos a relacionadas. 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.

(b) *Otros pasivos financieros*

Representados en el estado de situación financiera por los proveedores y préstamos por pagar a relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de 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 y se reconocen 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 significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

Medición posterior -

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Préstamos a relacionadas: Representadas principalmente por el préstamo a su subsidiaria. Estas transacciones se registran a valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues generan intereses a tasas vigentes en el mercado. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro Ingresos financieros.

(b) *Otros pasivos financieros*

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 60 días.
- (ii) Préstamos por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por deudas que se generaron desde su constitución que son exigibles en cualquier momento por parte del acreedor.

2.4.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus activos financieros cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de recuperar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de los mismos. Al 31 de diciembre del 2013 no fue requerido el registro de provisiones por deterioro de activos financieros.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina 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 es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

2.5 Propiedades de inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento. Las propiedades de inversión son registradas al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

Los terrenos no se deprecian. La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de las propiedades de inversión está en 60 años.

Arrendamiento de Inmuebles

Debido a la naturaleza de las operaciones de la Compañía, los riesgos y beneficios relacionados con los inmuebles en arrendamiento son retenidos de manera significativa por la Compañía, por lo que dichos contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los costos incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento, incluyendo la depreciación de los inmuebles, son reconocidos en los resultados del ejercicio. La depreciación de los inmuebles se calcula con base en lo antes descrito:

Los contratos de arrendamiento no establecen la opción de compra del bien arrendado.

2.6 Deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2013 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.7 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) **Impuesto a la renta corriente:** La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

- (ii) **Impuesto a la renta diferido:** El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

El Impuesto a la renta diferido activo solo se reconoce en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

El saldo del Impuesto a la renta diferido activo y pasivo se compensa cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los Impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. Al 31 de diciembre del 2013 la Compañía estima que no existen diferencias temporales entre las bases tributarias y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros, por lo que no registró Impuesto a la renta diferido.

2.8 Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el arriendo de sus instalaciones en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega del servicio al comprador.

2.10 Inversión en subsidiaria

Corresponde a la participación del 99.88% de la compañía Aloagpark S.A. en las que ejerce influencia significativa y se muestra a su costo de adquisición.

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 basados 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.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

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:

(a) *Deterioro de activos no financieros*

El deterioro de los activos no financieros de la Compañía se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.6.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (concentración y valor razonable por tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos.

(a) *Riesgos de mercado (concentración)*

El riesgo de concentración se establece a través de su principal cliente Yanbal Ecuador S.A. con quien se suscribió contratos de arrendamiento el 31 de diciembre del 2013 con renovación automática.

(i) *Riesgo de valor razonable por tipo de interés:*

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo, procurando mantener tasas de mercado competitivas y fijas.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

(b) *Riesgo de crédito*

Las políticas de administración de la Compañía han definido que los pagos de valores mensuales de alquiler se realicen por adelantado, por lo tanto no tiene riesgos significativos de crédito.

(c) *Riesgo de liquidez*

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

La información comparativa se ha reestructurado de acuerdo a lo que permite la modificación a la NIIF 7 para las revelaciones del riesgo de liquidez.

| <u>Año 2013</u> | <u>Menos de 30 días</u> | <u>Entre 30 y 180 días</u> | <u>Entre 180 días y 1 año</u> |
|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Proveedores | 12,247 | - | - |
| Préstamos por pagar relacionadas | - | - | 8,887,306 |
| Impuestos por pagar | - | - | 445,847 |
| | <u>12,247</u> | <u>-</u> | <u>9,333,153</u> |

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. El apalancamiento de la Compañía se basa en fondos de su compañía relacionada Wonkay S.A.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresados en dólares estadounidenses)**

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros -

La Compañía mantiene solamente instrumentos financieros corrientes. A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

| | <u>2013</u> |
|--|------------------|
| Activos financieros medidos al costo | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 60.733 |
| Activos financieros medidos al costo amortizado | |
| Préstamos a relacionadas | <u>43.814</u> |
| Total activos financieros | <u>104.547</u> |
| Pasivos financieros medidos al costo amortizado | |
| Proveedores | 12.246 |
| Préstamos por pagar relacionadas | <u>8.887.306</u> |
| Total pasivos financieros | <u>8.899.552</u> |

Valor razonable de instrumentos financieros -

Dadas las características de los instrumentos financieros, el valor en libros de los mismos corresponde o se aproxima a su valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición, al 31 de diciembre:

| | <u>2013</u> |
|-------------------|---------------|
| Efectivo en caja | 50 |
| Bancos nacionales | <u>60.683</u> |
| | <u>60.733</u> |

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresados en dólares estadounidenses)

7. PROPIEDADES DE INVERSION

Las propiedades de inversión se presentan a continuación:

| Descripción | Edificios | Terrenos | Total |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Al 5 de marzo de 2013 | | | |
| Valor en libros | 6,157,171 | 3,084,575 | 9,241,746 |
| Movimiento 2013 | | | |
| Depreciación | <u>(89,260)</u> | <u>-</u> | <u>(89,260)</u> |
| Valor en libros al 31 de diciembre | <u>6,067,911</u> | <u>3,084,575</u> | <u>9,152,486</u> |
| Al 31 de diciembre de 2013 | | | |
| Costo | 6,157,171 | 3,084,575 | 9,241,746 |
| Depreciación acumulada | <u>(89,260)</u> | <u>-</u> | <u>(89,260)</u> |
| Valor en libros | <u>6,067,911</u> | <u>3,084,575</u> | <u>9,152,486</u> |

Al 31 de diciembre del 2013, no existen propiedades de inversión con gravámenes o entregados en garantía.

8. INVERSION EN SUBSIDIARIA

Composición, al 31 de diciembre:

| | <u>2013</u> |
|----------------|------------------|
| Aloagpark S.A. | <u>4,614,152</u> |

Parte de los activos transferidos de Yanbal Ecuador S.A. a Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. son las acciones de Aloagpark S.A. por lo tanto, Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. es propietaria del 99.88% de acciones de Aloagpark S.A.

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2013 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

(Expresados en dólares estadounidenses)

(a) Transacciones:

| <u>Sociedad</u> | <u>Relación</u> | <u>Transacción</u> | <u>2013</u> |
|--------------------------|-----------------|--------------------|----------------|
| <u>Arrendos cobrados</u> | | | |
| Yanbal Ecuador S.A. | Grupo económico | Comercial | <u>727,691</u> |

(b) Saldos al 31 de diciembre:

| <u>Cuentas por cobrar - Corto plazo</u> | <u>Relación</u> | <u>Transacción</u> | <u>2013</u> |
|---|-----------------|--------------------|------------------|
| Aloagpark S.A. (1) | Subsidiaria | Financiera | <u>43,814</u> |
| <u>Cuentas por cobrar - Largo plazo</u> | | | |
| Aloagpark S.A. (1) | Subsidiaria | Financiera | <u>3,011,440</u> |
| <u>Cuentas por pagar - Corto plazo</u> | | | |
| Wonkay S.A. (2) | Grupo económico | Financiera | 8,799,212 |
| Yanbal International Corp. (2) | Grupo económico | Financiera | <u>88,094</u> |
| | | | <u>8,887,306</u> |

(1) Corresponde originalmente a una operación de crédito otorgada por Yanbal Ecuador S.A., la cual fue transferida a Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. al momento de la escisión.

(2) Comprende la deuda asumida en el momento de la escisión de Yanbal Ecuador S.A.

La Compañía no registra pagos por remuneración a ejecutivos clave.

No se han efectuado con partes no vinculadas operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

10. IMPUESTOS POR PAGAR

Composición, al 31 de diciembre:

| | <u>2013</u> |
|-------------------------------------|----------------|
| Impuesto a la salida de divisas (1) | 444,365 |
| Otros | <u>1,482</u> |
| | <u>445,847</u> |

(1) Corresponde a la provisión por Impuesto a la salida de divisas calculada sobre el saldo de la deuda por pagar al exterior.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

11. IMPUESTO A LA RENTA

(a) Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, el año 2013 está sujeto a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

(b) Impuesto a la renta -

La composición del Impuesto a la renta es el siguiente:

| | |
|------------------------------------|----------------|
| | <u>2013</u> |
| Impuesto a la renta corriente (1): | <u>173,276</u> |

(1) Corresponde al Impuesto a la renta causado en el año sobre las utilidades de la compañía en el año 2013.

(c) Conciliación contable del Impuesto a la renta corriente -

A continuación se detalla la determinación del Impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre:

| | |
|---|-----------------|
| | <u>2013</u> |
| Utilidad antes del Impuesto a la renta | 342,980 |
| Más: Gastos no deducibles | <u>444,637</u> |
| Base tributaria | 787,617 |
| Tasa impositiva | <u>32%</u> |
| Impuesto a la renta causado | 173,276 |
| Menos: Retenciones en la fuente año corriente | <u>(64,492)</u> |
| Impuesto a la renta por pagar | <u>108,784</u> |

Corresponde a las normas tributarias vigentes establecen una tasa de Impuesto a la renta del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Adicionalmente, a partir del año 2010, el contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de Impuesto a la renta y comparar este valor del anticipo con el monto del Impuesto a la renta; el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del Impuesto a la renta causado en el año, el cual se deberá exponer en los resultados de dicho año; siempre y cuando la Administración de la Compañía decida no solicitar al Servicio de Rentas Internas la devolución del exceso pagado por el anticipo, en los términos y condiciones descritos en la legislación vigente.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresados en dólares estadounidenses)

Durante el año 2013 la Compañía registró como Impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables.

La relación entre el gasto por Impuesto a la renta y la utilidad antes de impuestos del año 2013 se muestra a continuación:

| | 2013 |
|--|----------------|
| Utilidad antes del Impuesto a la renta | <u>342,980</u> |
| Tasa impositiva vigente | 22% |
| | 75,456 |
| Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal | <u>97,820</u> |
| Impuesto a la renta | <u>173,276</u> |
| Tasa efectiva | 51% |

(d) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$ 6,000,000 (anexo e informe) o US\$3,000,000 (anexo). Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del siguiente año conforme el noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes ("RUC"). Adicionalmente exige que en la declaración de Impuesto a la renta anual se declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Compañía considera que no se encuentra alcanzada por los requerimientos de la referida norma.

12. CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2013 comprende 7,267,100 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

13. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. La apropiación de la reserva legal sobre las utilidades del año 2013 será efectuada durante el año 2014, previa autorización de la Junta General de Accionistas.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

14. GASTOS POR NATURALEZA

Los gastos de operación agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

| | <u>2013</u> |
|-------------------------------|----------------|
| Impuestos municipales y otros | 499,833 |
| Honorarios y asesorías | 36,378 |
| Seguros | 5,679 |
| Mantenimiento edificios | 1,202 |
| Otros | 944 |
| | <u>544,036</u> |

15. CONTRATO DE ARRIENDOS

A continuación se detalla los contratos de arrendamiento vigentes:

| <u>Contratante</u> | <u>Ubicación</u> | <u>Cuota mensual</u> | <u>Vencimiento</u> | <u>Observaciones</u> |
|---------------------|--|----------------------|--------------------|------------------------|
| Yanbal Ecuador S.A. | Loja – oficinas | 13,292 | 31/12/2013 | Renovación automática. |
| Yanbal Ecuador S.A. | Quito – oficinas edificio "La Previsora" | 19,480 | 31/12/2013 | Renovación automática. |
| Yanbal Ecuador S.A. | Guayaquil – oficinas "Policentro" | 29,650 | 31/12/2013 | Renovación automática. |
| Yanbal Ecuador S.A. | Guayaquil – oficinas "Centrum" | 30,803 | 31/12/2013 | Renovación automática. |
| Denomer S.A. | Guayaquil – oficinas "Centrum" | 2,518 | 01/08/2012 | Renovación automática. |

En los contratos de arrendamiento vigentes no se considera alguna cláusula de penalidades por falta de pago por parte de los clientes.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron otros eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.

* * * * *

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. PEISA

Estados Financieros Consolidados

Al 31 de diciembre de 2013

CONTENIDO

Estado de Situación Financiera Consolidado

Estado de Resultados Consolidado

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado

Estado de Flujo de Efectivo Consolidado

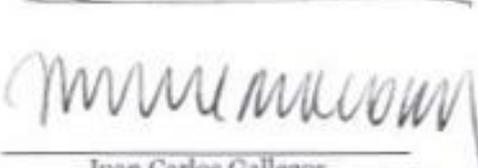
Políticas contables y notas a los estados financieros consolidados

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

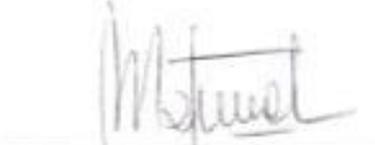
ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA
DEL 5 DE MARZO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

| ACTIVOS | Nota | 2013 |
|-------------------------------------|------|-------------------|
| Activos corrientes | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 6 | 280,169 |
| Otras cuentas por cobrar | | 4,743 |
| Anticipos a proveedores | | 700 |
| Otros activos | | 17,905 |
| Total activos corrientes | | 303,517 |
| Activos no corrientes | | |
| Impuestos por recuperar | 7 | 341,176 |
| Activos fijos | 8 | 12,532 |
| Propiedades de inversión | 9 | 17,628,229 |
| Total activos no corrientes | | 17,981,937 |
| Total activos | | 18,285,454 |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros consolidados.



Juan Carlos Gallegos
Representante Legal



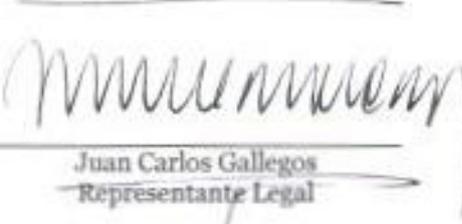
María Cristina Cajiao
RUC 1709098436001
GERENFOQUE S.A.
Contador

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACION FINANCIERA
DEL 5 DE MARZO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

| PASIVOS Y PATRIMONIO | Nota | 2013 |
|--|------|-------------------|
| PASIVO | | |
| Pasivos corrientes | | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar | 10 | 56,261 |
| Préstamos por pagar relacionadas | 11 | 8,887,306 |
| Impuestos por pagar | 12 | 446,502 |
| Impuesto a la renta por pagar | | 108,784 |
| Total pasivos corrientes | | <u>9,498,853</u> |
| Total pasivos | | <u>9,498,853</u> |
| PATRIMONIO | | |
| Capital social | 14 | 7,267,100 |
| Resultados acumulados | | 1,512,345 |
| Interés no controlado en el patrimonio | | <u>7,156</u> |
| Total patrimonio neto | | <u>8,786,601</u> |
| Total pasivos y patrimonio | | <u>18,285,454</u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros consolidados.


 Juan Carlos Gallegos
 Representante Legal


 Maria Cristina Cajiao
 RUC 1709098436001
 GBRENFOQUE S.A.
 Contador

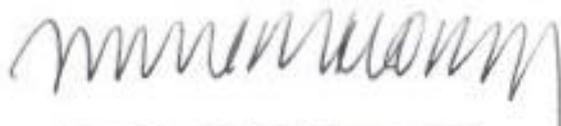
PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

**ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE MARZO Y
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

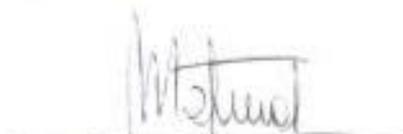
(Expresado en dólares estadounidenses)

| | <u>Nota</u> | <u>2013</u> |
|--|-------------|------------------|
| Ingresos por servicios | | 1,746,882 |
| Depreciación de propiedades de inversión | 9 | <u>(173,065)</u> |
| Utilidad bruta | | <u>1,573,817</u> |
| Gastos de operación | 16 | (808,916) |
| Otros ingresos | | <u>266</u> |
| Utilidad operacional | | <u>765,167</u> |
| Gastos financieros netos | | <u>(54,770)</u> |
| Utilidad antes de Impuesto a la renta | | <u>710,397</u> |
| Impuesto a la renta corriente | 13 | <u>(264,684)</u> |
| Utilidad neta y resultado integral del año | | <u>445,713</u> |
| Resultados integrales atribuibles a: | | |
| Accionista mayoritario | | 445,382 |
| Interés no controlado | | <u>331</u> |
| | | <u>445,713</u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros consolidados.



Juan Carlos Gallegos
Representante Legal



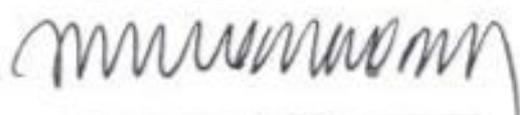
María Cristina Cajiao
RUC 1709098436001
GERENFOQUE S.A.
Contador

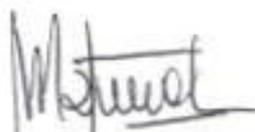
PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 5 DE MARZO Y
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

| | Resultados acumulados | | | | | Total Patrimonio |
|--|-----------------------|--------------------------------|------------|-----------|-----------------------|------------------|
| | Capital social | Por aplicación inicial de NIIF | Resultados | Total | Interés no controlado | |
| Saldos al 5 de marzo del 2013 | 7,267,100 | 208,053 | 858,910 | 8,334,063 | 6,825 | 8,340,888 |
| Utilidad neta y resultado integral del año | - | - | 445,382 | 445,382 | 331 | 445,713 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2013 | 7,267,100 | 208,053 | 1,304,292 | 8,779,445 | 7,156 | 8,786,601 |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros consolidados.


 Juan Carlos Gallegos
 Representante Legal

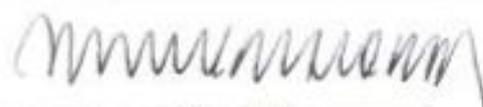

 Maria Cristina Cajiao
 RUC 1709098436001
 GERENFOQUE S.A.
 Contador

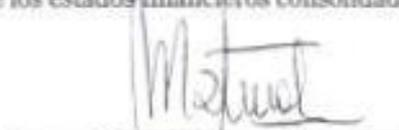
PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

**ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
DEL 5 DE MARZO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

| | Notas | 2013 |
|--|-------|-----------------------|
| Flujo de efectivo de las actividades operacionales | | |
| Utilidad antes del Impuesto a la renta | | 710,397 |
| Más cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo | | |
| Depreciación de activos fijos | 8 | 2,196 |
| Depreciación de propiedades de inversión | 9 | 173,065 |
| Impuesto a la salida de divisas | | <u>444,365</u> |
| | | 1,330,023 |
| Cambios en activos y pasivos | | |
| Otras cuentas por cobrar | | 57 |
| Anticipos a proveedores | | (351) |
| Otros activos | | (17,906) |
| Impuestos por recuperar | | 87,200 |
| Proveedores y otras cuentas por pagar | | 25,505 |
| Préstamos por pagar relacionadas | | (57,099) |
| Impuestos por pagar | | (63,214) |
| Impuestos a la renta pagado | | (91,408) |
| Beneficios sociales | | <u>(56,497)</u> |
| Efectivo neto provisto por las actividades de operación | | 1,156,310 |
| Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento: | | |
| Pago de préstamo a relacionadas | | <u>(1,000,000)</u> |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento | | (1,000,000) |
| Incremento neto de efectivo | | 156,310 |
| Efectivo al 5 de marzo del 2013 | | <u>123,859</u> |
| Efectivo al final del año | 6 | <u><u>280,169</u></u> |

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros consolidados.


 Juan Carlos Gallegos
 Representante legal


 Maria Cristina Cajiao
 RUC 1709098436001
 GERENFOQUE S.A.
 Contador

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. (Matriz)

Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A., fue constituida el 5 de marzo del 2013 a través del proceso de escisión de Yanbal Ecuador S.A., en la cual esta última traspasó ciertos activos, pasivos y patrimonio para la formación de la nueva Compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. Su objeto social está relacionado con actividades del sector inmobiliario. En la actualidad la Compañía posee terrenos y edificios los cuales son arrendados a empresas y personas naturales a través de cánones mensuales facturados de acuerdo a las regulaciones vigentes.

La Compañía al 31 de diciembre del 2013, fue accionista principal de Aloagpark S.A. (en adelante la Subsidiaria), con quien consolida sus estados financieros (en adelante "el Grupo").

Aloagpark S.A. (Subsidiaria)

Aloagpark S.A. fue constituida como Inmobiliaria Inmo franc S.A. el 6 de abril del 1999, con el objeto de desarrollar proyectos relacionados con el sector inmobiliario. El 4 de agosto del 2006, mediante resolución No. 06.QLJ. 2771 la Superintendencia de Compañías autorizó el cambio de denominación a Aloagpark S.A. La Compañía durante el año 2012 fue subsidiaria de Yanbal Ecuador S.A., entidad ecuatoriana que mantenía el 99.88% de su capital social. Con fecha 5 de marzo del 2013 fue aprobado en el Registro Mercantil del Cantón Quito la escisión y constitución de la Compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador PEISA S.A., la cual se constituyó con varios bienes y valores que pertenecían a Yanbal Ecuador S.A., entre los cuales se incluyeron el 99.88% de las acciones de Aloagpark S.A., por lo tanto, a partir de la mencionada fecha, la Compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. adquiere el control de Aloagpark S.A.

1.2 Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2013, el Grupo presentó un déficit de capital de trabajo por US\$9,195,336 originado fundamentalmente por las cuentas por pagar a compañías relacionadas. La Administración espera liquidar los indicados rubros con los flujos de caja que se estima recibir de los servicios prestados provenientes de su operación.

1.3 Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido emitidos con la autorización del Gerente General con fecha 30 de abril del 2014 y serán aprobados por la Junta General de Accionistas en una fecha posterior.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros, salvo que se indique lo contrario.

PROPIEDADES E INMUBELES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

2.1 Bases de preparación de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados se han preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros consolidados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Grupo. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros consolidados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que el Grupo no ha adoptado con anticipación. Estas son de aplicación obligatoria en la presentación de los estados financieros consolidados del Grupo a partir de las fechas indicadas a continuación:

| Norma | Título | Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de: |
|----------------------|---|---|
| NIC 32 | Enmienda, 'Instrumentos financieros: presentación' - Aclara algunos requerimientos para compensación de activos y pasivos financieros en el estado de situación financiera. | 1 de enero del 2014 |
| NIIF 10, 12 y NIC 27 | Enmienda, 'Consolidación de entidades de inversión' - Modificaciones hacen que muchos fondos de inversión y otras entidades similares, estarán exentos de la consolidación de la mayoría de sus filiales. | 1 de enero del 2014 |
| NIC 36 | Enmienda, 'Deterioros de los activos' - Aclara divulgaciones de la información sobre el importe recuperable de los activos deteriorados | 1 de enero del 2014 |
| NIC 39 | Enmienda, 'Reconocimiento y medición: renovación de derivados' - Interrupción de la contabilización de los instrumentos de coberturas de acuerdo a criterios específicos. | 1 de enero del 2014 |
| NIIF 9 | 'Instrumentos financieros' - Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros. | 1 de enero del 2015 |
| IFRIC 21 | 'Gravámenes' - Interpretación de la NIC 37 'Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes'. | 1 de enero del 2015 |

La Administración del Grupo basada en la naturaleza de las operaciones de la Compañía y su Subsidiaria, estima que la adopción de las enmiendas e interpretaciones y nuevas normas antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros consolidados en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2 Consolidación

Se denominan subsidiarias todas las entidades a las que la Compañía controla; lo que se manifiesta como el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. El control es generalmente evidenciado con la tenencia de la mayoría de los derechos a voto.

Los estados financieros adjuntos comprenden los estados financieros individuales de la matriz consolidados con los de su subsidiaria en la cual tiene una participación del 99.88%.

Para la preparación de los estados financieros consolidados de la Compañía y su subsidiaria se han aplicado las normas y procedimientos contenidos en la NIIF 10 - "Estados financieros consolidados" (en adelante "NIIF 10"), con base en los cuales, las transacciones, los saldos y las ganancias no realizadas entre la Compañía y su subsidiaria se eliminaron. Las políticas contables de la subsidiaria son uniformes con las políticas adoptadas por la Compañía.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros del Grupo se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad y subsidiaria (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación del Grupo.

2.4 Efectivo

Comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos nacionales de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y 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. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2013, el Grupo mantuvo activos financieros solamente en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, el Grupo solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Representados en el estado de situación financiera por Otras cuentas por cobrar. 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 cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) *Otros pasivos financieros*

Representados en el estado de situación financiera por los proveedores y préstamos por pagar a relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

El Grupo reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial el Grupo valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, el Grupo presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por otros deudores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es el equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses.

(b) *Otros pasivos financieros*

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, el Grupo presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 60 días.
- (ii) Préstamos por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por deudas que se generaron desde su constitución que son exigibles en cualquier momento por parte del acreedor.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

El Grupo establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus activos financieros cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de recuperar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de los mismos. Al 31 de diciembre del 2013 no fue requerido el registro de provisiones por deterioro de activos financieros.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si el Grupo transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones del Grupo se han liquidado.

PROPIEDADES E INMUBELES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

2.6 Activos fijos

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia el Grupo y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación de los activos fijos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes sin considerar valor residual, debido a que la Administración considera que el valor de realización al término de su vida útil será irrelevante. Debido al tipo de operaciones del Grupo, no se han identificado componentes significativos que posean vidas útiles diferenciadas. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de activos fijos son las siguientes:

| <u>Tipo de bienes</u> | <u>Número de años</u> |
|------------------------------|-----------------------|
| Maquinaria, equipo y muebles | 10 |
| Equipo de computación | 3 |

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

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

2.7 Propiedades de inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento. Las propiedades de inversión son registradas al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia el Grupo y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de las propiedades de inversión está en 60 años.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

Arrendamiento de Inmuebles

Debido a la naturaleza de las operaciones del Grupo, los riesgos y beneficios relacionados con los inmuebles en arrendamiento son retenidos de manera significativa por el Grupo, por lo que dichos contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los costos incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento, incluyendo la depreciación de los inmuebles, son reconocidos en los resultados del ejercicio. La depreciación de los inmuebles se calcula con base en lo antes descrito.

Los contratos de arrendamiento no establecen la opción de compra del bien arrendado.

2.8 Deterioro de activos no financieros (activos fijos y propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, el Grupo registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

El Grupo evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2013 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

El Impuesto a la renta diferido activo solo se reconoce en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

El saldo del Impuesto a la renta diferido activo y pasivo se compensa cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. Al 31 de diciembre del 2013 el Grupo estima que no existen diferencias temporales entre las bases tributarias y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros, por lo que no registró Impuesto a la renta diferido.

2.10 Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando: (i) el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el arriendo de sus instalaciones el curso normal de las operaciones del Grupo. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia el Grupo, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando el Grupo hace la entrega del servicio al comprador.

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 consolidados y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por el Grupo se encuentran basados 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 del Grupo 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:

(a) *Vida útil de activos fijos y propiedades de inversión.*

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.

(b) *Deterioro de activos no financieros*

El deterioro de los activos no financieros del Grupo se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.8.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (concentración y valor razonable por tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos del Grupo se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Grupo.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos.

(a) *Riesgos de mercado (concentración)*

El riesgo de concentración se establece a través de su principal cliente Yanbal Ecuador S.A. con quien se suscribió contratos de arrendamiento el 31 de diciembre del 2013 con renovación automática.

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés del Grupo surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone al Grupo al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. El Grupo ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo, procurando mantener tasas de mercado competitivas y fijas.

El Grupo analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento del Grupo, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. El Grupo ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

(b) *Riesgo de crédito*

Las políticas de administración del Grupo han definido que los pagos de valores mensuales de alquiler se realicen por adelantado, por lo tanto no tiene riesgos significativos de crédito.

(c) *Riesgo de liquidez*

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, el Grupo se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

El Grupo no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros del Grupo agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

La información comparativa se ha reestructurado de acuerdo a lo que permite la modificación a la NIIF 7 para las revelaciones del riesgo de liquidez.

| <u>Año 2013</u> | <u>Menos de 30 días</u> | <u>Entre 30 y 180 días</u> | <u>Entre 180 días y 1 año</u> |
|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Proveedores | 56,261 | - | - |
| Préstamos por pagar relacionadas | - | - | 8,887,306 |
| Impuestos por pagar | - | - | 445,847 |
| | <u>56,261</u> | <u>-</u> | <u>9,333,153</u> |

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos del Grupo al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital. El apalancamiento del Grupo se basa en fondos de su compañía relacionada Wonkay S.A.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros -

El Grupo mantiene solamente instrumentos financieros corrientes. A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

| | <u>2013</u> |
|--|------------------|
| Activos financieros medidos al costo | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 280,169 |
| Activos financieros medidos al costo amortizado | |
| Otras cuentas por cobrar | <u>4,743</u> |
| Total activos financieros | <u>284,912</u> |
| Pasivos financieros medidos al costo amortizado | |
| Proveedores y otras cuentas por pagar | 56,261 |
| Préstamos por pagar relacionadas | <u>8,887,306</u> |
| Total pasivos financieros | <u>8,943,567</u> |

Valor razonable de instrumentos financieros -

Dadas las características de los instrumentos financieros, el valor en libros de los mismos corresponde o se aproxima a su valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición, al 31 de diciembre:

| | <u>2013</u> |
|-------------------|----------------|
| Efectivo en caja | 100 |
| Bancos nacionales | <u>280,069</u> |
| | <u>280,169</u> |

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

7. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición, al 31 de diciembre:

| | <u>2013</u> |
|---|----------------|
| Impuesto al valor agregado (1) | 118,031 |
| Retenciones de impuesto a la renta (2) | 101,117 |
| Retenciones de impuesto al valor agregado | <u>122,028</u> |
| | <u>341,176</u> |

- (1) Corresponde al saldo del Impuesto al valor agregado (IVA) generado en las compras locales de bienes y servicios adquiridos para actividades de operación. La Administración del Grupo informa que compensará estos valores con el IVA generado por los ingresos tarifa 12%.
- (2) Corresponde principalmente a los remanentes de retenciones de impuestos aplicadas en la determinación del Impuesto a la renta de los años anteriores.

8. ACTIVOS FIJOS

Los activos fijos se presentan a continuación:

| <u>Descripción</u> | <u>Maquinaria, equipo y muebles</u> | <u>Equipo de computación</u> | <u>Total</u> |
|---|---|----------------------------------|---------------|
| Al 5 de marzo del 2013 | | | |
| Costo | 21,971 | - | 21,971 |
| Depreciación acumulada | (7,243) | - | (7,243) |
| Valor en libros | <u>14,728</u> | <u>-</u> | <u>14,728</u> |
| Movimiento 2013 | | | |
| Depreciación | (2,196) | - | (2,196) |
| Valor en libros al 31 de diciembre del 2013 | <u>12,532</u> | <u>-</u> | <u>12,532</u> |
| Al 31 de diciembre del 2013 | | | |
| Costo | 21,971 | - | 21,971 |
| Depreciación acumulada | (9,439) | - | (9,439) |
| Valor en libros | <u>12,532</u> | <u>-</u> | <u>12,532</u> |

Al 31 de diciembre del 2013 el Grupo no mantiene activos fijos entregados en garantía.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

9. PROPIEDADES DE INVERSION

Las propiedades de inversión se presentan a continuación:

| Descripción | Edificios | Terrenos | Total |
|------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| Al 5 de marzo de 2013 | | | |
| Valor en libros | 11,365,710 | 6,435,584 | 17,801,294 |
| Movimiento 2013 | | | |
| Depreciación | (173,065) | - | (173,065) |
| Valor en libros al 31 de diciembre | <u>11,192,645</u> | <u>6,435,584</u> | <u>17,628,229</u> |
| Al 31 de diciembre de 2013 | | | |
| Costo | 11,365,710 | 6,435,584 | 17,801,294 |
| Depreciación acumulada | <u>(173,065)</u> | <u>-</u> | <u>(173,065)</u> |
| Valor en libros | <u>11,192,645</u> | <u>6,435,584</u> | <u>17,628,229</u> |

Al 31 de diciembre del 2013 no existen propiedades de inversión con gravámenes o entregados en garantía.

10. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición, al 31 de diciembre:

| | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Proveedores | <u>2013</u> 27,470 |
| Garantías recibidas (Aloagpark S.A.) | 28,791 |
| | <u>56,261</u> |

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el año 2013 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por el Grupo, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

PROPIEDADES E INMUEBELES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresados en dólares estadounidenses)

(a) **Transacciones:**

| <u>Sociedad</u> | <u>Relación</u> | <u>Transacción</u> | <u>2013</u> |
|--|-----------------|--------------------|------------------|
| <u>Arriendos cobrados</u> Yanbal Ecuador S.A. | Grupo económico | Comercial | <u>1,450,833</u> |

(b) **Saldos al 31 de diciembre:**

| | <u>Relación</u> | <u>Transacción</u> | <u>2013</u> |
|--|-----------------|--------------------|------------------|
| <u>Cuentas por pagar - corto plazo</u> | | | |
| Wonkay S.A. (1) | Grupo económico | Financiera | 8,799,212 |
| Yanbal International Corp. (1) | Grupo económico | Financiera | <u>88,094</u> |
| | | | <u>8,887,306</u> |

(1) Comprende la deuda asumida en el momento de la escisión de Yanbal Ecuador S.A.

El Grupo no registra pagos por remuneración a ejecutivos clave.

No se han efectuado con partes no vinculadas operaciones equiparables a las indicadas precedentemente.

12. **IMPUESTOS POR PAGAR**

Composición, al 31 de diciembre:

| | <u>2013</u> |
|-------------------------------------|----------------|
| Impuesto a la salida de divisas (1) | 444,365 |
| Otros | <u>2,137</u> |
| | <u>446,502</u> |

(1) Corresponde a la provisión por Impuesto a la salida de divisas calculada sobre el saldo de la deuda por pagar al exterior.

13. **IMPUESTO A LA RENTA**

(a) **Situación fiscal -**

A la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados, para la Matriz el año 2013 y para la subsidiaria, los años 2010 al 2013 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

(b) **Impuesto a la renta**

La composición del impuesto a la renta es el siguiente:

| | <u>2013</u> |
|--------------------------------|----------------|
| Impuesto a la renta corriente: | <u>264,684</u> |

(c) **Conciliación contable del Impuesto a la renta corriente**

A continuación se detalla la determinación del Impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre:

| | <u>2013</u> |
|--|----------------|
| Utilidad antes del Impuesto a la renta | 710,397 |
| Más: Gastos no deducibles | <u>492,711</u> |
| Base tributaria | 1,203,108 |
| Tasa impositiva | <u>22%</u> |
| Impuesto a la renta causado | <u>264,684</u> |

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de Impuesto a la renta del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Adicionalmente, a partir del año 2010, el contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de Impuesto a la renta y comparar este valor del anticipo con el monto del Impuesto a la renta; el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del Impuesto a la renta causado en el año, el cual se deberá exponer en los resultados de dicho año; siempre y cuando la Administración de la Compañía decida no solicitar al Servicio de Rentas Internas la devolución del exceso pagado por el anticipo, en los términos y condiciones descritos en la legislación vigente.

Durante el año 2013 la Matriz y subsidiaria registraron como Impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables.

La relación entre el gasto por Impuesto a la renta y la utilidad antes de impuestos del año 2013 se muestra a continuación:

| | <u>2013</u> |
|--|----------------|
| Utilidad antes del Impuesto a la renta | <u>710,397</u> |
| Tasa impositiva vigente | 22% |
| | 156,287 |
| Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal | <u>108,397</u> |
| Impuesto a la renta | <u>264,684</u> |
| Tasa efectiva | 37% |

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

(d) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Matriz y Subsidiaria un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6,000,000 (anexo e informe) o US\$3,000,000 (anexo). Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2013 conforme el noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes ("RUC"). Adicionalmente exige que en la declaración de impuesto a la renta anual se declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

El Grupo considera que no se encuentra alcanzada por los requerimientos de la referida norma.

14. CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2013 comprende 7,267,100 acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

15. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Matriz debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. La apropiación de la reserva legal sobre las utilidades del año 2013 será efectuada durante el año 2014, previa autorización de la Junta General de Accionistas.

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la Adopción por primera vez de las "NIIF" (Subsidiaria)

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia los ajustes de adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el Patrimonio en la subcuenta denominada Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado en aumentar su capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto, en caso de liquidación de la Subsidiaria a sus accionistas.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

16. GASTOS POR NATURALEZA

Los gastos de operación agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

| | 2013 |
|-------------------------------|----------------|
| Impuestos municipales y otros | 545,845 |
| Honorarios y asesorías | 82,290 |
| Seguridad y vigilancia | 69,189 |
| Seguros | 32,305 |
| Mantenimiento edificios | 20,774 |
| Otros | 58,513 |
| | <u>808,916</u> |

17. CONTRATO DE ARRIENDOS

A continuación se detalla los contratos de arrendamiento vigentes de la Matriz:

| <u>Contratante</u> | <u>Ubicación</u> | <u>Cuota mensual</u> | <u>Vencimiento</u> | <u>Observaciones</u> |
|---------------------|--|----------------------|--------------------|------------------------|
| Yanbal Ecuador S.A. | Loja – oficinas | 13,292 | 31/12/2013 | Renovación automática. |
| Yanbal Ecuador S.A. | Quito – oficinas edificio "La Previsora" | 19,480 | 31/12/2013 | Renovación automática. |
| Yanbal Ecuador S.A. | Guayaquil – oficinas "Policentro" | 29,650 | 31/12/2013 | Renovación automática. |
| Yanbal Ecuador S.A. | Guayaquil – oficinas "Centrum" | 30,803 | 31/12/2013 | Renovación automática. |
| Denomer S.A. | Guayaquil – oficinas "Centrum" | 2,518 | 01/08/2012 | Renovación automática. |

En los contratos de arrendamiento vigentes no se considera alguna cláusula de penalidades por falta de pago por parte de los clientes.

PROPIEDADES E INMUEBLES DEL ECUADOR S.A. Y SUBSIDIARIA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresados en dólares estadounidenses)

A continuación se detalla los contratos de arrendamiento vigentes de la Subsidiaria:

| <u>Contratante</u> | <u>Ubicación</u> | <u>Cuota mensual</u> | <u>Vencimiento</u> | <u>Observaciones</u> |
|---|-----------------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|
| Productos Familia Sancela del Ecuador S.A. | Bodega 630 m ² | 2,835 | 31/12/2014 | Ninguna. |
| Productos Familia Sancela del Ecuador S.A. | Bodega 2,520 m ² | 11,758 | 31/12/2014 | Ninguna. |
| Productos Alimenticios Nutradeli Ecuador S.A. | Bodega 945 m ² | 4,490 | 31/12/2014 | Opción de renovación. |
| Intaco Ecuador S.A. | Bodega 945 m ² | 4,285 | 01/03/2014 | Ninguna. |
| Yunbal Ecuador S.A. | Centro de distribución | 65,971 | 02/01/2015 | Ninguna. |

En los contratos de arrendamiento vigentes no se considera alguna cláusula de penalidades por falta de pago por parte de los clientes.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados no se produjeron otros eventos que, en opinión de la Administración del Grupo, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación excepto por lo mencionado en párrafos anteriores.
