

**Promotora Industrial
Comercial Procomfi
S.A.**

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2011 e Informe
de los Auditores Independientes*

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	2
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

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Promotora Industrial Comercial Procomfi S.A.:

Informe sobre los estados financieros (no consolidados)

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Promotora Industrial Comercial Procomfi S.A. que comprenden el estado (no consolidado) de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados (no consolidados) de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros (no consolidados)

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros (no consolidados) de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros (no consolidados) libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros (no consolidados) basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros (no consolidados) están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros (no consolidados). Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros (no consolidados) debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros (no consolidados) de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros (no consolidados).

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/ec/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

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

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros (no consolidados) presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Promotora Industrial Comercial Procomfi S.A. al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que:

- Tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros (no consolidados) correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros (no consolidados) incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2010 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros (no consolidados) correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento. Sobre los estados financieros del año 2010, emitimos nuestro informe de auditoría el 28 de marzo del 2011, con una opinión sin salvedades. Los estados financieros del año 2009, fueron auditados por otros profesionales, quienes emitieron su informe de auditoría el 26 de marzo del 2010, con una opinión calificada relacionada con el requerimiento de presentar estados financieros consolidados con las compañías subsidiarias a esa fecha. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.
- Tal como se explica con más detalle en la Nota 1, Promotora Industrial Comercial Procomfi S.A., también preparó estados financieros consolidados conforme lo requieren las NIIF. Los estados financieros separados adjuntos se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Pelitte & Incha

Quito, Marzo 29, 2012
Registro No. 019

Rodolfo Iativa

Rodolfo Iativa
Licencia No. 15238

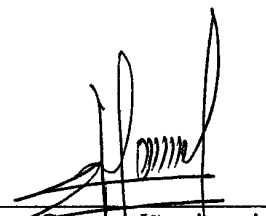


PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.

**ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	Diciembre 31,	Enero 1,	
		<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
		(en U.S. dólares)		
ACTIVOS CORRIENTES:				
Bancos		35,557	35,437	47
Otras cuentas por cobrar		28,454	49,162	81,426
Activos por impuestos corrientes	7	<u>6,442</u>	<u>5,527</u>	<u>4,540</u>
Total activos corrientes		<u>70,453</u>	<u>90,126</u>	<u>86,013</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Terrenos	5	757,494	757,494	757,494
Inversiones en subsidiarias	6	13,614,409	13,614,409	13,614,409
Otros activos		<u>57,408</u>	<u>57,408</u>	<u>57,408</u>
Total activos no corrientes		<u>14,429,311</u>	<u>14,429,311</u>	<u>14,429,311</u>
TOTAL		<u>14,499,764</u>	<u>14,519,437</u>	<u>14,515,324</u>

Ver notas a los estados financieros (no consolidados)



Gustavo Ifurritegui
Presidente Ejecutivo

PASIVOS Y PATRIMONIO

Notas **Diciembre 31,** **Enero 1,**
2011 **2010** **2010**
(en U.S. dólares)

PASIVOS CORRIENTES:

Otras cuentas por pagar		7,342	7,064	1,500
Pasivos por impuestos corrientes	7	<u>15</u>	<u>22</u>	
Total pasivos corrientes y total pasivos		<u>7,357</u>	<u>7,086</u>	<u>1,500</u>

PATRIMONIO:

Capital social	8	2,000	2,000	2,000
Aportes para futuras capitalizaciones		3,717,706	3,717,706	3,717,706
Reserva legal		1,592	1,592	1,592
Utilidades retenidas		<u>10,771,108</u>	<u>10,791,053</u>	<u>10,792,526</u>
Total patrimonio		<u>14,492,406</u>	<u>14,512,351</u>	<u>14,513,824</u>

TOTAL		<u>14,499,764</u>	<u>14,519,437</u>	<u>14,515,324</u>
-------	--	-------------------	-------------------	-------------------

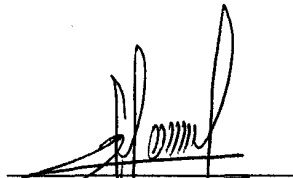
Gladys Nasimba
Contadora General

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.

**ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>Nota</u>	<u>2011</u> (en U.S. dólares)	<u>2010</u>
INGRESOS POR DIVIDENDOS		1,169,890	1,076,306
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	9	<u>67,267</u>	<u>49,509</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		1,102,623	1,026,797
OTROS GASTOS, NETO	9	<u>22,568</u>	<u>18,270</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>1,080,055</u>	<u>1,008,527</u>

Ver notas a los estados financieros (no consolidados)


Gustavo Inurrategui
Presidente Ejecutivo


Gladys Nasimba
Contadora General

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.

**ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
	... (en U.S. dólares) ...				
Saldos al 1 de enero de 2010	2,000	3,717,706	1,592	10,792,526	14,513,824
Utilidad neta				1,008,527	1,008,527
Distribución de dividendos				(1,010,000)	(1,010,000)
Saldos al 31 de diciembre del 2010	2,000	3,717,706	1,592	10,791,053	14,512,351
Utilidad neta				1,080,055	1,080,055
Distribución de dividendos				(1,100,000)	(1,100,000)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	<u>2,000</u>	<u>3,717,706</u>	<u>1,592</u>	<u>10,771,108</u>	<u>14,492,406</u>

Ver notas a los estados financieros (no consolidados)


Gustavo Inurriategui
Gerente General

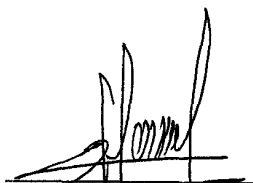

Gladys Nasimba
Contadora General

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.

**ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>2011</u> (en U.S. dólares)	<u>2010</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Dividendos recibidos	1,169,890	1,076,306
Pagos a proveedores	(47,202)	(12,646)
Otros gastos, neto	<u>(22,568)</u>	<u>(18,270)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>1,100,120</u>	<u>1,045,390</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Dividendos pagados y efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(1,100,000)</u>	<u>(1,010,000)</u>
BANCOS:		
Incremento neto en bancos	120	35,390
Saldo al comienzo del año	<u>35,437</u>	<u>47</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>35,557</u>	<u>35,437</u>

Ver notas a los estados financieros (no consolidados)


Gustavo Inurritegui
Gerente General


Gladys Nasimba
Contadora General

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS) POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1. INFORMACIÓN GENERAL

Promotora Industrial Comercial Procomfi S.A., fue constituida en la República del Ecuador el 18 de noviembre de 1986 e inscrita en el Registro Mercantil en la ciudad de Quito el 18 de noviembre del mismo año. Su actividad principal es la compra de acciones o participaciones en compañías constituidas o por constituirse, con la finalidad de vincularlas y ejercer control a través de vínculos de propiedad accionaria, gestión, administración, responsabilidad crediticia o resultados.

La información contenida en estos estados financieros (no consolidados) es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros (no consolidados) han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros (no consolidados) de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2010 y el estado (no consolidado) de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2010, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

Los estados financieros (no consolidados) de Promotora Industrial Comercial Procomfi S.A. al 31 de diciembre del 2010 y 2009 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 28 de marzo del 2011 y 26 de marzo del 2010, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros (no consolidados). Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros (no consolidados) de Promotora Industrial Comercial Procomfi S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2010 y 31 de diciembre del 2011, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010. Estos estados financieros (no consolidados) han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Bancos - Incluye depósitos en cuentas bancarias.

2.4 Terrenos - Inmueble de inversión - Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

2.5 Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores.

2.6 Impuesto corriente - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.7 Reconocimiento de ingresos - Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar.

2.7.1 Ingresos por dividendos - El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos para recibir este pago.

2.8 Costos y Gastos - Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.9 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros (no consolidados) no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.10 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía únicamente mantiene otras cuentas por cobrar.

2.10.1 Otras cuentas por cobrar - Las otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

2.10.2 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continua reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

2.11 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.11.1 Otras cuentas por pagar - Las otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

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

2.12 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en otro resultado integral	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.IC1.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2011. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros (no consolidados) de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2011, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2010, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2010.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros (no consolidados) correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros (no consolidados)
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros (no consolidados)

Para la preparación de los presentes estados financieros (no consolidados), se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

3.1 Excepción a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

- a) **Estimaciones** - La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros (no consolidados) según NIIF.

Promotora Industrial Comercial Procomfi S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2010) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2010).

3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

- a) **Uso del valor razonable como costo atribuido** - La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de terrenos (propiedades de inversión), ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- a) al valor razonable; o
- b) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

Promotora Industrial Comercial Procomfi S.A. optó por la medición de sus propiedades a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable de los referidos activos fue medido mediante avalúo realizado por expertos externos independientes, determinando de esta forma nuevos valores iniciales.

b) Inversiones en subsidiarias - Cuando la Compañía prepare estados financieros (no consolidados) separados, la NIC 27 (modificada en 2008) requiere que contabilice sus inversiones en subsidiarias de alguna de las formas siguientes:

- a) al costo; o,
- b) al valor razonable de acuerdo con la NIC 39

La exención de la NIIF 1 establece que si la Compañía en la adopción por primera vez de las NIIF midiese una inversión al costo de acuerdo con la NIC 27, debe medir esa inversión en su estado de situación financiera separado de apertura conforme a las NIIF mediante uno de los siguientes importes:

- a) el costo determinado de acuerdo con la NIC 27; o,
- b) el costo atribuido, puede ser:
 - (i) su valor razonable (determinado de acuerdo con la NIC 39) a la fecha de transición de la Compañía a las NIIF en sus estados financieros (no consolidados) separados; o
 - (ii) el valor en libros en esa fecha según los PCGA anteriores.

La Compañía puede elegir entre los apartados (i) o (ii) anteriores para medir sus inversiones en cada subsidiaria que haya optado por medir utilizando el costo atribuido.

Promotora Industrial Comercial Procomfi S.A. optó por aplicar esta exención y utilizó como costo atribuido de las inversiones en subsidiarias, el valor en libros de dichas inversiones a la fecha de transición, 1 de enero del 2010, determinado según PCGA anteriores; excepto para la inversión en la subsidiaria F.V. Área Andina S.A., para la cual se utilizó como costo atribuido el valor razonable de la inversión a la fecha de transición.

3.3 *Conciliación entre NIIF y Principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador* - Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados de Promotora Industrial Comercial Procomfi S.A.:

3.3.1 *Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010.*

	Diciembre 31, <u>2010</u>	Enero 1, <u>2010</u>
	(en U.S. dólares)	
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	13,552,839	12,559,891
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Costo atribuido de terrenos (1)	732,407	732,407
Costo atribuido de inversiones en subsidiarias (2)	<u>227,105</u>	<u>1,221,526</u>
Subtotal	<u>959,512</u>	<u>1,953,933</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>14,512,351</u>	<u>14,513,824</u>

3.3.2 Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2010

(en U.S. dólares)

Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	2,002,948
<i>Ajuste por la conversión a NIIF:</i>	
Eliminación del valor patrimonial proporcional de subsidiarias y subtotal (2)	<u>(994,421)</u>
Resultado integral de acuerdo a NIIF	<u>1,008,527</u>

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

- (1) **Costo atribuido de terrenos:** Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 1 de enero del 2010 se registren a su valor razonable y por tal razón se realizó un avalúo de terrenos. Tal procedimiento fue efectuado por profesionales expertos independientes. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos de la revaluación generaron un incremento en los saldos de terrenos y en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por US\$732,407
- (2) **Costo atribuido de inversiones en subsidiarias:** Según NIIF, la Compañía debe contabilizar las inversiones en subsidiarias al costo o de acuerdo a NIC 39 (valor razonable) en sus estados financieros (no consolidados) separados. Bajo los PCGA anteriores, para la medición de dichas inversiones, se utilizaba el método de participación. Al 1 de enero del 2010 y al 31 de diciembre del 2010, el efecto del cambio, fue una incremento en los saldos de inversiones en subsidiarias de US\$1,221 mil y US\$227 mil respectivamente; y una disminución en los resultados del año 2010 por US\$994 mil.

b) Reclasificaciones entre Activos y/o Pasivos - La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

Cuenta	Presentación bajo PCGA anteriores	Presentación bajo NIIF	Saldos a	
			Diciembre 31, 2010	Enero 1, 2010
			(en U.S. dólares)	
Crédito tributario de impuesto del Impuesto al Valor Agregado - IVA	Incluido en gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	Incluido en activos por impuestos corrientes	5,527	4,540
Reserva de capital	Presentado en reserva de capital	Reclasificada a utilidades retenidas	2,581,867	2,581,867

3.1.1 Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2010:

No existen diferencias entre el estado de flujos de efectivo presentado según las NIIF y el presentado según los PCGA anteriores.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros (no consolidados) en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros (no consolidados). En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- 4.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

5. TERRENOS

Un perito independiente realizó el avalúo sobre los terrenos de la Compañía para determinar su valor razonable. El avalúo, el cual fue hecho con base en las Normas Internacionales de Valoración. La fecha de vigencia del avalúo es el 31 de diciembre del 2011.

Aplicación del costo atribuido - Al 1 de enero del 2010, los valores razonables utilizados como costo atribuido para terrenos y el ajuste al valor en libros presentado según los PCGA anteriores se muestran a continuación:

	Saldo según PCGA <u>anteriores</u>	...Enero 1, 2010... Ajuste al valor <u>razonable</u> (en U.S. dólares)	Costo <u>atribuido</u>
Terrenos en propiedad	<u>25,087</u>	<u>732,407</u>	<u>757,494</u>

6. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Un detalle de inversiones en subsidiarias es como sigue:

	Proporción de participación accionaria y poder de voto para los años			... Diciembre 31,... 2011 2010 (en U.S. dólares)		Enero 1, 2010
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
F.V. - Área Andina S.A.	46.79%	46.79%	46.79%	13,380,309	13,380,309	13,380,309
FV Colombia (1)	13.53%	87.14%	87.14%	234,091	234,091	234,091
Inversol S.A.	0.08%	0.08%	0.08%	<u>9</u>	<u>9</u>	<u>9</u>
Total				<u>13,614,409</u>	<u>13,614,409</u>	<u>13,614,409</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía disminuyó su participación en la compañía subsidiaria FV Colombia en un 73.61%; sin embargo, esto no constituye una pérdida de control en la misma en razón de que el otro accionista de ésta subsidiaria, F.V. Área Andina S.A., a su vez incrementó su participación accionarial en el referido porcentaje.. Por tal razón, los estados financieros consolidados de Promotora Industrial Comercial Procomfi S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, incluirán lo estados financieros de FV Colombia.

Los estados financieros (no consolidados) adjuntos de Promotora Industrial Comercial Procomfi S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2011, se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Compañía también preparó estados financieros consolidados con sus subsidiarias conforme lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

7. IMPUESTOS

7.1 Impuesto a la renta - De acuerdo al artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, las sociedades cuya actividad económica consista exclusivamente en la tenencia de acciones, participaciones o derechos en sociedades, así como aquellas en que la totalidad de sus ingresos sean exentos, no están sometidas al pago de anticipo de impuesto a la renta. Así mismo, los ingresos de la Compañía constituyen ingresos exentos para el pago del impuesto a la renta.

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

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en de U.S. dólares)	
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Crédito tributario del Impuesto al		
Valor Agregado - IVA y total	<u>6,442</u>	<u>5,527</u>
		<u>4,540</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta		
por pagar y total	<u>15</u>	<u>22</u>

7.3 Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 del 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 23%.
- Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por "Medianas Empresas".
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

7.4 Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado - Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios un cambio a la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD la cual se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

8. PATRIMONIO

- 8.1 **Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 2,000 de acciones de US\$1 valor nominal unitario las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.
- 8.2 **Reserva Legal** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.
- 8.3 **Aportes para Futuras Capitalizaciones** - Constituyen aportes para futuras capitalizaciones que según la administración de la Compañía, los accionistas tienen la intención de capitalizarlos en el año 2012.
- 8.4 **Utilidades retenidas** - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	Diciembre 31, 2011	Saldos a Diciembre 31, 2010 ... (en U.S. dólares) ...	Enero 1, 2010
Utilidades retenidas - distribuibles	7,229,729	7,249,674	6,256,726
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3.3.1)	959,512	959,512	1,953,933
Reservas según PCGA anteriores: Reserva de capital	<u>2,581,867</u>	<u>2,581,867</u>	<u>2,581,867</u>
Total	<u>10,771,108</u>	<u>10,791,053</u>	<u>10,792,526</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Reservas según PCGA anteriores - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

- 8.5 Dividendos** - El 2 de Mayo de 2011 se canceló un dividendo de US\$1,100,000.. En junio de 2010 se canceló un dividendo de US\$1,010,000. Con respecto al año en curso los Directores proponen se cancele a los accionistas US\$1,300,000 en concepto de dividendos en efectivo, lo cuales serian pagados durante el mes de abril del 2012. Este dividendo está sujeto a la aprobación de la Junta General de Accionistas y no se ha incluido como un pasivo en los estados financieros (no consolidados) adjuntos.

A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

9. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos administrativos y otros gastos reportados en los estados financieros consolidados es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en de U.S. dólares)	
Gastos de administración	67,267	49,509
Otros gastos	<u>22,568</u>	<u>18,270</u>
Total	<u>89,835</u>	<u>67,779</u>

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en de U.S. dólares)	
Impuestos	58,186	36,235
Servicios profesionales	8,282	13,274
Otros gastos	<u>23,367</u>	<u>18,270</u>
Total	<u>89,835</u>	<u>67,779</u>

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

- 10.1 Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesto a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud y adoptar medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

10.1.1 Riesgo en las tasas de interés - La Compañía no se encuentra expuesta a un riesgo en la tasa de interés debido a que no mantiene préstamos.

10.1.2 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía no mantiene un riesgo de crédito en razón de que por su giro de negocio no otorga crédito a terceros.

10.1.3 Riesgo de liquidez - La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La principal gestión en la liquidez de la Compañía tiene que ver con el obtener los flujos necesarios para cancelar los dividendos a sus accionistas; sin embargo, considerando que la Compañía cancela estos dividendos una vez que los dividendos de sus subsidiarias han sido recibidos, el riesgo de liquidez es reducido.

10.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Bancos	35,557	35,437
Otras cuentas por cobrar	<u>28,454</u>	<u>49,162</u>
Total	<u>64,011</u>	<u>81,473</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Otras cuentas por pagar y total pasivos financieros	<u>7,342</u>	<u>7,064</u>
		<u>1,500</u>

10.3 Valor razonable de los instrumentos financieros - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable

11. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

	Dividendos recibidos <u>2011</u>	<u>2010</u> ... (en de U.S. dólares) ...	Dividendos pagados <u>2011</u>	<u>2010</u>
F.V. - Área Andina S.A.	<u>1,169,890</u>	<u>1,076,306</u>	<u> </u>	<u> </u>
F.V. S.A.	<u> </u>	<u> </u>	<u>550,000</u>	<u>505,000</u>
Olosh Gestora de Participaciones S.L.	<u> </u>	<u> </u>	<u>550,000</u>	<u> </u>
Grimoy S.A.	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>505,000</u>

12. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (no consolidados) (marzo 29 del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros (no consolidados) adjuntos.

13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS)

Los estados financieros (no consolidados) por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 29 del 2012 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros (no consolidados) serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.