

INMOBILIARIA PRAT S. A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

<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- 20

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
US\$	U.S. dólares
IVA	Impuesto al Valor Agregado

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
de Inmobiliaria Prat S. A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Prat S. A., que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros 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 de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados 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 que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmobiliaria Prat S. A., al 31 de diciembre del 2012, 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.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012, son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, estos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2011, y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, los que fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron sus informes de auditoría con una opinión sin salvedades el 11 de mayo del 2012 y el 25 de marzo del 2011, respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.



Guayaquil, Agosto 7, 2013
SC-RNAE 019



Jaime Castro H.
Socio
Registro No. 0.7503

INMOBILIARIA PRAT S. A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
		(en U.S. dólares)		
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y banco	5	1,383,314	58,569	6,076
Cuentas por cobrar		170,513	201,587	140,113
Impuestos	9	232,403	239,881	236,858
Gastos anticipados		<u>4,191</u>	<u>1,302</u>	<u>1,042</u>
Total activos corrientes		<u>1,790,421</u>	<u>501,339</u>	<u>384,089</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades y equipos	6	3,428,946	3,481,062	3,448,498
Inversiones permanentes	7	3,099,092	4,354,341	3,582,459
Cuentas por cobrar	7	<u>746,806</u>		
Total activos no corrientes		<u>7,274,844</u>	<u>7,835,403</u>	<u>7,030,957</u>
TOTAL		<u>9,065,265</u>	<u>8,336,742</u>	<u>7,415,046</u>

Ver notas a los estados financieros



José María Llopart
Representante Legal

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
		(en U.S. dólares)		
PASIVOS CORRIENTES:				
Cuentas por pagar	8, 12	958,744	1,580,449	1,684,234
Impuestos	9	27,509	3,519	10,874
Préstamo			<u>83,333</u>	<u>200,000</u>
Total pasivos corrientes		<u>986,253</u>	<u>1,667,301</u>	<u>1,895,108</u>
PASIVO NO CORRIENTE:				
Préstamo				<u>83,333</u>
Total pasivos		<u>986,253</u>	<u>1,667,301</u>	<u>1,978,441</u>
PATRIMONIO:				
Capital social	11	50,000	50,000	50,000
Reservas		50,654	50,654	50,654
Resultados acumulados		<u>7,978,358</u>	<u>6,568,787</u>	<u>5,335,951</u>
Total patrimonio		<u>8,079,012</u>	<u>6,669,441</u>	<u>5,436,605</u>
TOTAL		<u>9,065,265</u>	<u>8,336,742</u>	<u>7,415,046</u>

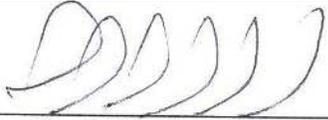
Erwin Gil
Contador General

INMOBILIARIA PRAT S. A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Notas</u>	<u>2012</u> (en U.S. dólares)	<u>2011</u>
INGRESOS:			
Venta de acciones	7	1,258,056	
Arriendo	12, 13	205,000	180,000
Ganancia en inversiones en asociadas		93,304	771,980
Servicio administrativo		87,948	87,848
Dividendos declarados		20,280	325,000
Otros			<u>17,837</u>
Total		1,664,588	1,382,665
Gastos de administración y venta		(111,742)	(132,516)
Otros gastos		<u>(2,030)</u>	<u>(207)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>1,550,815</u>	<u>1,249,942</u>
Menos gasto por impuesto a la renta corriente	9	<u>41,244</u>	<u>17,106</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>1,509,571</u>	<u>1,232,836</u>

Ver notas a los estados financieros



José María Llopart
Representante Legal



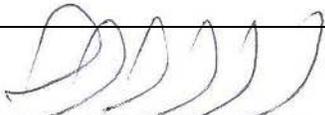
Erwin Gil
Contador General

INMOBILIARIA PRAT S. A.

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

	<u>Capital Social</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados Acumulados</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Total</u>
Enero 1, 2011	50,000	50,654	5,335,951	5,436,605
Utilidad neta	—	—	<u>1,232,836</u>	<u>1,232,836</u>
Diciembre 31, 2011	50,000	50,654	6,568,787	6,669,441
Utilidad neta	—	—	1,509,571	1,509,571
Dividendos declarados	—	—	<u>(100,000)</u>	<u>(100,000)</u>
Diciembre 31, 2012	<u>50,000</u>	<u>50,654</u>	<u>7,978,358</u>	<u>8,079,012</u>

Ver notas a los estados financieros



José María Llopart
Representante Legal



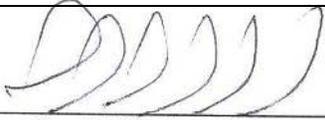
Erwin Gil
Contador General

INMOBILIARIA PRAT S. A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes y compañías relacionadas	324,022	515,491
Pagado a proveedores, empleados y otros	(149,441)	(133,136)
Impuesto a la renta	<u>(19,518)</u>	<u>(24,402)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>155,063</u>	<u>357,953</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (PARA) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de maquinarias y equipos	(5,041)	(105,460)
Venta de acciones	<u>1,258,056</u>	<u> </u>
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de inversiones	<u>1,253,015</u>	<u>(105,460)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de obligaciones	<u>(83,333)</u>	<u>(200,000)</u>
EFFECTIVO Y BANCOS:		
Incremento neto durante el año	1,324,745	52,493
Saldos al comienzo del año	<u>58,569</u>	<u>6,076</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>1,383,314</u>	<u>58,569</u>
TRANSACCIONES QUE NO GENERARON FLUJO DE EFECTIVO DURANTE EL AÑO		
Compensación de saldos con relacionadas	<u>602,404</u>	

Ver notas a los estados financieros


José María Llopart
Representante Legal


Erwin Gil
Contador General

INMOBILIARIA PRAT S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida en Ecuador el 9 de agosto de 1989. Su actividad principal es el arriendo de bienes inmuebles y asesoramiento empresarial.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, 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 2012.

Los estados financieros de Inmobiliaria Prat S. A., al 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 11 de mayo de 2012 y 25 de marzo de 2011, 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 2012. 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. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan. Las políticas contables significativas utilizadas por la Compañía en la preparación y presentación de sus estados financieros son las siguientes:

2.2 Base de preparación

Los estados financieros de Inmobiliaria Prat S. A., comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de

efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

2.3 Efectivo y banco

Incluye saldos de caja y depósitos en institución financiera local.

2.4 Cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

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

2.5 Propiedades y equipos

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.5.3 Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales - El costo de las propiedades y equipos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos, y las vidas útiles usadas para el cálculo de depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificio	50
Muebles y equipos	10
Instalaciones	10
Equipo de computo	3

2.5.4 Retiro o venta de propiedades y equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo del rubro de propiedades y equipos, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados del año.

2.6 Deterioro del valor de los activos tangibles

Al final de cada período, la Compañía evalúa el valor 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 y reversiones 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 o un incremento en la revaluación.

2.7 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.

2.8 Impuestos

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.

2.9 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación; y pueden hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.10 Reconocimiento de ingresos

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar e incluye:

2.10.1 Ingreso por alquiler - Se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.10.2 Ingresos por dividendos - Se reconocen una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago.

2.11 Gastos

Se registran al costo histórico y 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.

2.12 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros 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.

2.13 Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una empresa y un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra empresa. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera son: efectivo y banco, cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se describen en las correspondientes notas de políticas contables.

El reconocimiento inicial de un activo o pasivo financiero que no se lleve a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas, será a su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la compra con emisión del instrumento financiero.

La clasificación de un instrumento financiero como pasivo financiero o como instrumento de patrimonio se hace de conformidad con la esencia del acuerdo contractual que los origina. Los intereses, pérdidas y ganancias relacionados con un instrumento financiero clasificado como pasivo financiero se reconocen como gasto o ingreso.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran 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.

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

2.14 Norma revisada sin efecto material sobre los estados financieros

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011

La Administración considera que la aplicación de la norma revisada durante el año 2012, detallada anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.15 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos Financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2013

La Administración de la Compañía anticipa que estas normas y enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros no tendrán un impacto significativo 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.ICI.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 de 2012. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, 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 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2012.

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 correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- 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.

Para la preparación de los presentes estados financieros, Inmobiliaria Prat S. A., ha aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

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 realizadas 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 excepción también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

Inmobiliaria Prat 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 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011).

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 y equipo, 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 propiedades y equipo, 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.

Inmobiliaria Prat S. A. optó por la medición de terrenos y edificios 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. Del mismo modo, se revisaron y se determinaron nuevas vidas útiles remanentes y se asignaron valores residuales.

Para el resto de los ítems de propiedades y equipos, la Compañía ha considerado, el costo depreciado o revaluado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF.

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 Inmobiliaria Prat S. A.

3.3.1 Conciliación del patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011

	Diciembre 31, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	... (en U.S. dólares) ...	
Total patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	1,655,594	1,278,157
<i><u>Ajustes por la conversión a NIIF:</u></i>		
Costos atribuido de propiedades y equipos	1,153,867	1,070,349
Incremento en la valuación de inversiones	<u>3,859,980</u>	<u>3,088,099</u>
Total patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>6,669,441</u>	<u>5,436,605</u>

3.3.2 Conciliación del resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011

	(en U.S. dólares)
Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	377,437
Ajuste de la depreciación de propiedades y equipos	83,518
Ajuste por valuación de inversiones	<u>771,881</u>
Resultado integral de acuerdo a NIIF	<u>1,232,836</u>

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

Costo atribuido de propiedades y equipo: Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 1 de enero del 2011 se registren a su valor razonable y por tal razón se realizó un avalúo de las propiedades. Tal procedimiento fue efectuado por profesionales expertos independientes. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la revaluación generaron un incremento en los saldos de propiedades y equipo y en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por US\$1.1 millones y US\$1.2 millones respectivamente, y una disminución en el gasto depreciación del año 2011 por US\$83,518.

Costo atribuido de inversiones en asociadas: Según NIIF, la Compañía debe contabilizar las inversiones en asociadas el método de participación. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos del ajuste generaron un incremento en los

saldos de inversiones permanente y en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por US\$3.1 millones y US\$3.9 millones respectivamente y en el ingreso por valuación de inversiones del año 2011 por US\$771,881.

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:

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	Saldos a	
			<u>Diciembre 31, 2011</u> ...(en U.S. dólares)...	<u>Enero 1, 2011</u>
Retención en la fuente e impuesto al valor agregado	Incluidos en cuentas por cobrar	Incluido en activo por impuestos corrientes	239,881	236,858
Retenciones e impuestos por pagar	Incluido en gastos acumulados por pagar	Incluido en pasivo por impuestos corrientes.	3,519	10,874

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. 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.

5. EFECTIVO Y BANCO

Al 31 de diciembre del 2012, incluye principalmente saldo en cuenta corriente en institución financiera local por US\$1.4 millones.

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	... (en U.S. dólares) ...		
Costo	3,578,027	3,572,986	3,485,326
Depreciación acumulada	<u>(149,081)</u>	<u>(91,924)</u>	<u>(36,828)</u>
Total	<u>3,428,946</u>	<u>3,481,062</u>	<u>3,448,498</u>

Clasificación:

Terrenos	1,313,009	1,313,009	1,313,009
Edificios e instalaciones	2,019,780	2,069,134	2,081,905
Muebles y equipos	25,326	28,935	27,035
Otros	359	4,553	8,749
Construcciones en curso	<u>70,472</u>	<u>65,431</u>	<u>17,800</u>
Total	<u>3,428,946</u>	<u>3,481,062</u>	<u>3,448,498</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificio e instalaciones</u>	<u>Muebles y equipos</u>	<u>Otros</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
	... (en U.S. dólares) ...					
<u>Costo:</u>						
Enero 1, 2011	1,313,009	2,081,905	35,889	36,723	17,800	3,485,326
Adquisiciones		34,784	5,245		65,431	105,460
Ajuste					<u>(17,800)</u>	<u>(17,800)</u>
Diciembre 31, 2011	1,313,009	2,116,689	41,134	36,723	65,431	3,572,986
Adquisiciones					<u>5,041</u>	<u>5,041</u>
Diciembre 31, 2012	<u>1,313,009</u>	<u>2,116,689</u>	<u>41,134</u>	<u>36,723</u>	<u>70,472</u>	<u>3,578,027</u>

	<u>Edificio e instalaciones</u>	<u>Muebles y equipos</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
	... (en U.S. dólares) ...			
<u>Depreciación acumulada:</u>				
Enero 1, 2011		(8,854)	(27,974)	(36,828)
Depreciación	<u>(47,555)</u>	<u>(3,345)</u>	<u>(4,196)</u>	<u>(55,096)</u>
Diciembre 31, 2011	(47,555)	(12,199)	(32,170)	(91,924)
Depreciación	<u>(49,354)</u>	<u>(3,609)</u>	<u>(4,194)</u>	<u>(57,157)</u>
Diciembre 31, 2012	<u>(96,909)</u>	<u>(15,808)</u>	<u>(36,364)</u>	<u>(149,081)</u>

7. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2012, incluye principalmente la participación del 20% en el patrimonio de la compañía Supan S. A. por US\$3.1 millones.

En agosto 28 del 2012, la Junta General de Accionistas de la Compañía resolvió aprobar la venta de 73,455 acciones de la compañía Tiosa S. A. a su compañía relacionada Supan S. A. por US\$1.3 millones de los cuales, al 31 de diciembre del 2012 se encuentran pendientes de cobro US\$746,806.

En septiembre 13 del 2012, la Junta General de Accionistas de la Compañía resolvió aprobar la venta de 11.25% del paquete accionario de la compañía Industrias Alimenticias Ecuatorianas S. A. Inalecsa por US\$1.3 millones.

8. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	... (en U.S. dólares) ...	
Compañías relacionadas, nota 12	953,413	1,571,267
Proveedores	5,170	1,556
Otros	<u>161</u>	<u>111,411</u>
Total	<u>958,744</u>	<u>1,684,234</u>

9. IMPUESTOS CORRIENTES

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

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	... (en U.S. dólares) ...	
<i>Activo por impuesto corriente:</i>		
Crédito tributario - IVA y retenciones	<u>232,403</u>	<u>236,858</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta	22,495	8,065
Impuesto al Valor Agregado y retenciones	3,427	2,809
Retenciones en la fuente	<u>1,587</u>	<u>—</u>
Total	<u>27,509</u>	<u>10,874</u>

9.2 *Impuesto a la renta reconocido en los resultados*

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	... (en U.S. dólares) ...	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	1,550,815	1,249,942
Efectos por adopción por primera vez NIIF, nota 3.3.2		(855,399)
Ingresos exentos	(1,371,640)	(325,000)
Gastos no deducibles	<u>147</u>	<u>1,732</u>
Utilidad gravable	<u>179,322</u>	<u>71,275</u>
Impuesto a la renta causado al 23% (2011 - 24%)	<u>41,244</u>	<u>17,106</u>

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado y pagado durante el año, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles, incluidos en los estados financieros del año anterior.

Durante el año 2012, la Compañía determinó un impuesto a la renta causado del año de US\$41,244; sin embargo, el anticipo de impuesto a la renta de US\$16,911. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados del año US\$41,244 equivalente al impuesto a la renta causado.

Las declaraciones de impuestos están sujetas a revisión desde el año 2010 al 2012, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos no deducibles y otros.

9.3 *Movimiento de la provisión para impuesto a la renta* - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	... (en U.S. dólares) ...	
Saldo al inicio del año	769	8,065
Impuesto a la renta causado	41,244	17,106
Pago	<u>(19,518)</u>	<u>(24,402)</u>
Saldo al final del año	<u>22,495</u>	<u>769</u>

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye 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.

10. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones, están obligados a presentar un estudio de precios de transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2012, no superaron el importe acumulado mencionado.

11. PATRIMONIO

11.1. **Capital social** - El capital suscrito y pagado representa 50,000 acciones de valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas.

11.2. **Reservas** - Las reservas patrimoniales incluyen:

	Diciembre 31,
	<u>2012</u>
Legal	25,000
Facultativa	<u>25,654</u>
Total	<u>50,654</u>

Reserva legal - La Ley General de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva facultativa - Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser distribuido, capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas, para el período 2012 se procedió a la distribución de la reserva facultativa aprobada mediante Acta de Junta de Accionistas.

11.3. **Resultados acumulados** - Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	Saldos a		Enero 1,
	... Diciembre 31,...
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	... (en U.S. dólares) ...		
Resultados acumulados - distribuibles	2,564,466	1,154,895	777,458
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, nota 3.3.1	5,013,847	5,013,847	4,158,448
Reservas según PCGA anteriores:			
Reserva de capital	<u>400,045</u>	<u>400,045</u>	<u>400,045</u>
Total	<u>7,978,358</u>	<u>6,568,787</u>	<u>5,335,951</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 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.

Reserva de capital - Los saldos acreedores de las reservas de capital, 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

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	... (en U.S. dólares) ...	
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Tiosa S. A.	28,571	100,560
Otras	<u>38,226</u>	<u>24,862</u>
Total	<u>66,797</u>	<u>125,422</u>
<u>Cuentas por cobrar no corriente, nota 7:</u>		
Supan S. A.	<u>746,806</u>	
<u>Cuentas por pagar, nota 8:</u>		
Tiosa S. A.	953,076	1,356,465
Otras	<u>337</u>	<u>222,834</u>
Total	<u>953,413</u>	<u>1,571,267</u>
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	... (en U.S. dólares) ...	
<u>Arriendo:</u>		
Tiosa S. A.	205,000	180,000

Al 31 de diciembre del 2012:

- Cuentas por cobrar y por pagar no generan intereses y no tienen vencimientos definidos.
- Cuentas por cobrar no corrientes representan valores pendientes de cobro por la venta de 73,455 acciones de Tiosa S. A., nota 7.

13. COMPROMISO

Contrato de arrendamiento - En agosto 1 del 2007, la Compañía suscribió contrato de arrendamiento de un inmueble ubicado en la ciudad de Quito con su compañía relacionada Tiosa S. A. con vencimiento en 5 años, contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato.

En agosto 2 del 2012, mediante adémdum al contrato, se estableció que la vigencia del mismo será hasta el año 2017.

Durante el 2012, la Compañía reconoció en los resultados del ejercicio US\$205,000 relacionados con este contrato, nota 12.

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

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros en agosto 7 del 2013, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en agosto 7 del 2013 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos, serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.
