

INMOBILIARIA PRAT S. A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

<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	8 - 21

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 2013 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 de la Compañía 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 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 que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables efectuadas 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 calificada de auditoría.

Bases para calificar la opinión

No hemos recibido respuesta a solicitud de confirmación de saldos y transacciones enviada a accionista, cuyo saldo por cobrar al 31 de diciembre del 2013 asciende a US\$3 millones.

No nos ha sido proporcionado el análisis realizado por la Administración de la Compañía sobre los hechos ocurridos después del período sobre el que se informa.

En razón de los asuntos comentados precedentemente y debido a la naturaleza de los registros contables de la Compañía, no nos fue posible determinar los posibles efectos en los estados financieros, si los hubiere, mediante la aplicación de otros procedimientos de auditoría.

Opinión calificada

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en los párrafos de bases para calificar la opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Prat S. A. al 31 de diciembre del 2013, 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.



Guayaquil, Septiembre 30, 2015
SC-RNAE 019



Jaime Castro H.
Socio
Registro No. 0.7503

INMOBILIARIA PRAT S. A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u> (en U.S. dólares)	<u>2012</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y banco	3	374,096	1,383,314
Cuentas por cobrar	4	4,695,018	170,513
Impuestos	8	281,337	232,403
Gastos anticipados		<u>1,319</u>	<u>4,191</u>
Total activos corrientes		<u>5,351,770</u>	<u>1,790,421</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos	5	3,810,602	3,428,946
Inversiones en asociadas	6	464,525	3,099,092
Cuentas por cobrar	4	<u> </u>	<u>746,806</u>
Total activos no corrientes		<u>4,275,127</u>	<u>7,274,844</u>
TOTAL		<u>9,626,897</u>	<u>9,065,265</u>

Ver notas a los estados financieros



Antonio Costa
Subgerente

PASIVOS Y PATRIMONIO**Notas****2013****2012****(en U.S. dólares)**

PASIVOS CORRIENTES:

Cuentas por pagar	7	1,453,273	958,744
Impuestos	8	8,642	27,509
Gastos acumulados		<u>23,797</u>	<u> </u>
Total pasivos corrientes		<u>1,485,712</u>	<u>986,253</u>

PATRIMONIO:

11

Capital social		50,000	50,000
Reservas		50,654	50,654
Resultados acumulados		<u>8,040,531</u>	<u>7,978,358</u>
Total patrimonio		<u>8,141,185</u>	<u>8,079,012</u>

TOTAL

9,626,8979,065,265

Erwin Gil
Contador General

INMOBILIARIA PRAT S. A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>Notas</u>	<u>2013</u> (en U.S. dólares)	<u>2012</u>
INGRESOS:			
Venta de acciones			1,258,056
Arriendo	13	240,000	205,000
Servicio administrativo	13	87,948	87,948
Ganancia en inversiones en asociadas, neto		28,851	93,304
Dividendos			<u>20,280</u>
Total		<u>356,799</u>	<u>1,664,588</u>
Gastos de administración y venta	12	(234,087)	(111,742)
Otros gastos		<u>(8,144)</u>	<u>(2,031)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>114,568</u>	<u>1,550,815</u>
Menos gasto por impuesto a la renta corriente	8	<u>52,395</u>	<u>41,244</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>62,173</u>	<u>1,509,571</u>

Ver notas a los estados financieros



Antonio Costa
Subgerente



Erwin Gil
Contador General

INMOBILIARIA PRAT S. A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>Capital social</u>	<u>Reservas</u> (en U.S. dólares)	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2012	50,000	50,654	6,568,787	6,669,441
Utilidad del año			1,509,571	1,509,571
Dividendos declarados	_____	_____	<u>(100,000)</u>	<u>(100,000)</u>
Diciembre 31, 2012	50,000	50,654	7,978,358	8,079,012
Utilidad del año	_____	_____	<u>62,173</u>	<u>62,173</u>
Diciembre 31, 2013	<u>50,000</u>	<u>50,654</u>	<u>8,040,531</u>	<u>8,141,185</u>

Ver notas a los estados financieros



Antonio Costa
Subgerente



Erwin Gil
Contador General

INMOBILIARIA PRAT S. A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de compañías relacionadas	322,494	324,022
Pagado a proveedores, empleado y otros	(486,103)	(149,441)
Impuesto a la renta	<u>(77,675)</u>	<u>(19,518)</u>
Flujo neto de efectivo (utilizado en) proveniente de actividades de operación	<u>(241,284)</u>	<u>155,063</u>
FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipos	(435,064)	(5,041)
Venta de acciones	<u> </u>	<u>1,258,056</u>
Flujo neto de efectivo (utilizado en) proveniente de actividades de Inversión	<u>(435,064)</u>	<u>1,253,015</u>

(Continúa...)

INMOBILIARIA PRAT S. A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Compañías relacionadas y accionista	(332,870)	
Pago de obligaciones	<u> </u>	<u>(83,333)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(332,870)</u>	<u>(83,333)</u>
EFFECTIVO Y BANCO:		
(Disminución) Incremento neto en efectivo y banco	(1,009,218)	1,324,745
Saldos al comienzo del año	<u>1,383,314</u>	<u>58,569</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>374,096</u>	<u>1,383,314</u>
TRANSACCIONES QUE NO GENERARON FLUJO DE EFECTIVO DURANTE EL AÑO		
Compensación de saldos con relacionadas	76,733	602,404
Adquisición de inversiones permanentes	399,280	
Venta de inversiones permanentes	3,060,148	

Ver notas a los estados financieros



Antonio Costa
Subgerente



Erwin Gil
Contador General

INMOBILIARIA PRAT S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

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.

2.2 Base de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.3 Efectivo y banco - Representa fondos líquidos y depósitos en cuentas corrientes en banco local.

2.4 Propiedades y equipos

2.4.1 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.

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

2.4.3 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>
Edificios	50
Instalaciones	10
Muebles y equipos	10
Equipos de computación	3

2.4.4 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.

2.5 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, si hubiere.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

2.6 Inversiones en asociadas - Son aquellas en las cuales Inmobiliaria Prat S.A. ejerce una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de la Compañía en la que se invierte.

Conforme al método de participación las ganancias o pérdidas de las compañías asociadas son reconocidas en los resultados del año, mientras que los cambios en el patrimonio de la compañía en la que se mantiene la inversión, diferentes a las ganancias o pérdidas generadas, son registrados en cuentas de reservas patrimoniales. Los dividendos distribuidos en efectivo son contabilizados como menor valor de la inversión.

2.7 Impuesto 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 imposables 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.

Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.8 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 que incorporen beneficios económicos, 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.

2.9 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar, e incluye:

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

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

2.10 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.

2.11 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 y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en bancos y cuentas por cobrar. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

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

2.11.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.

El valor en libros de las cuentas por cobrar se reduce a través de una cuenta de provisión.

2.11.3 Baja de un activo financiero - 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.

2.12 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.

2.12.1 Cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican como pasivos corrientes.

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

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

2.13 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.

2.14 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado una serie de normas nuevas y revisadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB):

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Compensación de activos financieros y pasivos financieros.	Enero 1, 2013
	Revelaciones - Transferencias de activos financieros.	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de partidas en otro resultado integral.	Enero 1, 2013
	Presentación de estados financieros.	

2.15 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros.	Enero 1, 2014
NIIF 9	Instrumentos financieros.	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición.	Enero 1, 2015

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros en los periodos futuros no 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.

2.16 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 entidad, 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 los 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.

3. EFECTIVO Y BANCO

Al 31 de diciembre del 2013, incluye principalmente saldo en cuenta corriente en institución financiera local por US\$374,000.

4. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Compañías relacionadas, nota 13	3,670,646	813,603
Empleado, nota 13	737,055	103,316
Anticipos a proveedores	<u>287,317</u>	<u>400</u>
Total	<u>4,695,018</u>	<u>917,319</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	4,695,018	170,513
No corriente	<u> </u>	<u>746,806</u>
Total	<u>4,695,018</u>	<u>917,319</u>

Al 31 de diciembre del 2013:

- Empleado comprende valores pendientes de cobro a Sra. Patricia Hidalgo Manzur. Esta cuenta por cobrar no tiene fecha de vencimiento establecido y no genera interés.
- Anticipos a proveedores incluye principalmente desembolsos efectuados por adquisición de oficina en la ciudad de Guayaquil por US\$277,300.

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	4,013,091	3,578,027
Depreciación acumulada	<u>(202,489)</u>	<u>(149,081)</u>
Total	<u>3,810,602</u>	<u>3,428,946</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	1,313,009	1,313,009
Edificios e instalaciones	1,970,426	2,019,780
Muebles y equipos	22,788	25,326
Vehículos	2	359
Construcciones en curso	<u>504,377</u>	<u>70,472</u>
Total	<u>3,810,602</u>	<u>3,428,946</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Muebles y equipos</u> (en U.S. dólares)	<u>Vehículos</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
<i>Costo:</i>						
Enero 1, 2012	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	1,313,009	2,116,689	41,134	36,723	70,472	3,578,027
Adquisiciones	_____	_____	<u>1,159</u>	_____	<u>433,905</u>	<u>435,064</u>
Diciembre 31, 2013	<u>1,313,009</u>	<u>2,116,689</u>	<u>42,293</u>	<u>36,723</u>	<u>504,377</u>	<u>4,013,091</u>

	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Muebles y equipos</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
	(en U.S. dólares)			
<i>Depreciación acumulada:</i>				
Enero 1, 2012	(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	(96,909)	(15,808)	(36,364)	(149,081)
Depreciación	<u>(49,354)</u>	<u>(3,697)</u>	<u>(357)</u>	<u>(53,408)</u>
Diciembre 31, 2013	<u>(146,263)</u>	<u>(19,505)</u>	<u>(36,721)</u>	<u>(202,489)</u>

Al 31 de diciembre del 2013, adquisiciones incluye principalmente desembolsos por cimentación e instalación de losa en edificio en la ciudad de Quito por US\$433,900.

6. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Al 31 de diciembre del 2013, incluye principalmente participación accionaria del 20% en las compañías Le Sandwich S. A. y Punto Caliente S. A. Puncalsa. El valor patrimonial proporcional de las principales inversiones permanentes es como sigue:

<u>Compañías</u>	<u>%</u>	... Diciembre 31...	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
(en U.S. dólares)			
Supan S. A.	20.00		3,060,148
Le Sandwich S. A.	20.00	279,558	159
Punto Caliente S. A. Puncalsa	20.00	142,156	
Otras		<u>42,811</u>	<u>38,785</u>
Total		<u>464,525</u>	<u>3,099,092</u>

Venta de acciones - En noviembre 1 del 2013, mediante contrato de venta de acciones, Inmobiliaria Prat S. A. vendió su participación accionaria en la compañía Supán S. A. a José María Llopart Trullas por US\$3,060,148.

Compra de acciones - Un resumen es como sigue:

Con fecha 15 de febrero del 2013, Inmobiliaria Prat S.A. compró a Tiosa S. A. y Supán S.A. 66,974 acciones y 5,983 acciones ordinarias y nominativas de un valor de US\$1 cada una, correspondientes al capital social de Punto Caliente S.A. Puncalsa por US\$107,998 y US\$9,648; respectivamente.

Con fecha 23 de octubre del 2013, Inmobiliaria Prat S.A. compró a Supán S. A. 281,634 acciones ordinarias y nominativas de un valor de US\$1 cada una, correspondientes al capital social de Le Sandwich S. A. en US\$281,634; respectivamente.

Las obligaciones adquiridas producto de estas transacciones se liquidaron mediante convenios de cesión y compensación de cuentas entre compañías relacionadas, ver nota 14.

7. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Compañías relacionadas, nota 13	1,445,163	953,413
Otros	<u>8,110</u>	<u>5,331</u>
Total	<u>1,453,273</u>	<u>958,744</u>

8. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activo por impuesto corriente:</i>		
IVA y retenciones de IVA	278,552	232,403
Crédito tributario de impuesto a la renta	<u>2,785</u>	<u> </u>
Total	<u>281,337</u>	<u>232,403</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta		22,495
IVA y retenciones de IVA	6,559	3,427
Retenciones en la fuente	<u>2,083</u>	<u>1,587</u>
Total	<u>8,642</u>	<u>27,509</u>

8.2 *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>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	114,568	1,550,815
Ingresos exentos	(29,833)	(1,371,640)
Gastos no deducibles	<u>19,305</u>	<u>147</u>
Utilidad gravable	<u>104,040</u>	<u>179,322</u>
Impuesto a la renta causado al 22% (2012 - 23%)	<u>22,889</u>	<u>41,244</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 2013, la Compañía determinó anticipo de impuesto a la renta de US\$52,395; sin embargo, el impuesto a la renta causado fue US\$22,889. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$52,395 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Impuesto a la renta causado	<u>22,888</u>	<u>41,244</u>
Anticipo calculado	<u>52,395</u>	<u>16,911</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>52,395</u>	<u>41,244</u>

Las declaraciones de impuestos están sujetas a revisión desde el año 2011 al 2013, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos no deducibles y otros.

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldo al inicio del año	22,495	769
Impuesto a la renta causado	52,395	41,244
Pagos:		
Impuesto a la renta	(22,495)	(769)
Retenciones en la fuente y anticipos	<u>(55,180)</u>	<u>(18,749)</u>
Saldo al final del año del crédito tributario	<u>(2,785)</u>	<u>22,495</u>

8.4 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, entre otros asuntos, 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.

9. 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 2013, no superaron el importe acumulado mencionado.

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

10.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta 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 Gerencia identifica riesgos, determina su magnitud, propone a los accionistas medidas de mitigación, ejecuta dichas medidas y controla su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización 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 riesgos en las tasas de interés debido a que no financia su operación con recursos de instituciones financieras o terceros.

10.1.2 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía realiza transacciones con accionistas y compañías relacionadas, principalmente Tiosa S.A.

10.1.3 Riesgo de liquidez - La Gerencia posee la responsabilidad final por la gestión de liquidez, por lo que han establecido un marco de trabajo apropiado para la Compañía. Adicionalmente, la Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas y a través de financiamiento de sus compañías relacionadas.

10.1.4 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La Gerencia revisa la estructura de capital de la Compañía periódicamente. Adicionalmente, la Compañía ha adoptado como política cubrir su operación a través de recursos propios.

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Activos financieros:</u>		
Costo amortizado:		
Efectivo y banco, nota 3	374,096	1,383,314
Cuentas por cobrar, nota 4	<u>4,695,018</u>	<u>917,319</u>
Total	<u>5,069,114</u>	<u>2,300,633</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar, nota 7	<u>1,453,273</u>	<u>958,744</u>

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>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Legal	25,000	25,000
Facultativa	<u>25,654</u>	<u>25,654</u>
Total	<u>50,654</u>	<u>50,654</u>

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.

Reserva facultativa - Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser distribuido, capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidades retenidas - distribuibles	2,626,639	2,564,466
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	5,013,847	5,013,847
Reservas según PCGA anteriores:		
Reserva de capital	<u>400,045</u>	<u>400,045</u>
Total	<u>8,040,531</u>	<u>7,978,358</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. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un detalle de los gastos por su naturaleza es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
Beneficios al empleado	89,065	
Impuestos, tasas y contribuciones	63,628	25,391
Depreciación	53,408	57,157
Mantenimientos	14,953	9,323
Otros	<u>13,033</u>	<u>19,871</u>
Total	<u>234,087</u>	<u>111,742</u>

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	... Diciembre 31...	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Cuentas por cobrar:</i>		
<i>Compañías relacionadas:</i>		
José María Llopart	3,060,148	
Inmomaxsa S.A.	391,540	
Le Sandwich S.A.	146,707	
Tiosa S. A.	53,133	28,571
Otras	19,118	38,226
Supan S. A.	<u> </u>	<u>746,806</u>
Total	<u>3,670,646</u>	<u>813,603</u>
Empleado, Patricia Hidalgo Manzur	<u>737,055</u>	<u>103,316</u>
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Domitel S.A.	1,172,241	
Tiosa S. A.		953,076
Inmobiliaria María del Pilar S.A.	272,584	
Otras	<u>338</u>	<u>337</u>
Total	<u>1,445,163</u>	<u>953,413</u>

Al 31 de diciembre del 2013, cuenta por cobrar a Inmomaxsa S.A. representa pagaré endosado en septiembre 30 del 2013 por la compañía relacionada Supán S.A. a favor de Inmobiliaria Prat S.A. por US\$390,540, con un plazo de vencimiento de 180 días desde la fecha de su suscripción en julio 26 del 2013.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Ingresos:</u>		
<i>Tiosa S. A.:</i>		
Arriendo de inmuebles Quito	240,000	205,000
Servicios administrativos	87,948	
<u>Compra de acciones:</u>		
Supan S.A.	291,282	
Tiosa S.A.	107,998	
<u>Venta de acciones:</u>		
Jose Maria Llopart	3,060,148	

14. COMPROMISO

Contrato de arrendamiento - En agosto 2 del 2012, 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, por el cual deberá cancelar US\$12,300 mensuales.

Durante el año 2013, ambas partes acordaron que el valor a cancelar sería de US\$20,000 mensuales; consecuentemente, la Compañía reconoció en el resultado del ejercicio US\$240,000 relacionados con este contrato.

Convenio de cesión de derechos y compensación de créditos: En octubre del 2013, se suscribieron los siguientes convenios:

- Convenio entre las compañías Tiosa S. A., Inmobiliaria Prat S. A., Inmobiliaria María del Pilar S.A. y Domitel S. A., mediante el cual, Tiosa cedió a favor de Inmobiliaria María del Pilar S. A. derechos de cobro a Inmobiliaria Prat S. A. por US\$272,584; con lo cual Tiosa S. A. extinguió la obligación que mantenía, a esa fecha, con Inmobiliaria María del Pilar S. A. por el referido importe. Así mismo, Tiosa S. A. cedió a favor de Domitel S. A. derechos de cobro a Inmobiliaria Prat S. A. por US\$51,632; con lo cual Tiosa S. A. extinguió la obligación que mantenía, a esa fecha, con Domitel S. A. por el referido importe.
- Convenio entre las compañías Tiosa S.A., Supán S.A. e Inmobiliaria Prat S.A., mediante el cual, Tiosa S.A. cedió a favor de Supán S.A. derechos de cobro a Inmobiliaria Prat S.A. por US\$722,657.

- Convenio entre las compañías Supán S. A., Domitel S. A. e Inmobiliaria Prat S. A., mediante el cual, Supán S. A., cedió a favor de Domitel S. A. derechos de cobro a Inmobiliaria Prat S. A. por US\$1,120,609.

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

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (septiembre 30, 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en septiembre 30 del 2015 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.
