

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresadas en USDólares)

A. PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.:

Fue constituida el 12 de septiembre de 1970. Su actividad principal es la adquisición y administración de bienes raíces urbanos. Actualmente la Compañía es propietaria del inmueble ubicado en el km. 6 ½ vía Daule donde funcionan sus compañías relacionadas Iván Bohman C.A., Talleres Scan S.A., y Detesa S.A., a las que factura por alquiler y mantenimiento de las instalaciones.

B. POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y a partir del año 2012 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, de conformidad con la Resolución de la No. 06.Q.ICI.004 emitida por la Superintendencia de Compañías el 21 de agosto del 2006.

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

Base de preparación y presentación: Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptó para el ejercicio 2012, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF): El marco conceptual que utilizó la Compañía desde el período 2011 hacia atrás, se basaba en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Las prácticas contables que utilizó la Compañía, eran compatibles con las NIC (ahora NIIF) del año 1999. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2012, han sido preparados sobre la base de las NIIFs.

Consecuentemente, los estados financieros cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a los períodos que inician el 1 de enero del 2012, como se describen en estas políticas contables. En la preparación de los estados financieros, la Compañía adoptó como período de transición, las transacciones registradas desde el 1 de enero del 2012.

Las propiedades, maquinarias y equipos: Están registrados al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados, que es como sigue:

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**B. POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS:** (Continuación)

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20
Maquinarias	10
Muebles de Oficina	10
Útiles y herramientas	10
Instalaciones	10

Los ingresos y gastos: Se contabilizan por el método del devengado; esto es, los ingresos cuando se conocen y los gastos cuando se causan.

Provisión para despido o desahucio y para jubilación patronal: Se determina sobre la base de un estudio actuarial.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFFECTIVO

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja	550	550
Bancos	25,289	6,457
	<u>25,839</u>	<u>7,007</u>

D. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Compañías relacionadas (Ver Nota M)	125,643	91,673
Préstamos a empleados	1,593	5,140
	<u>127,236</u>	<u>96,813</u>

E. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO:

En el 2012, incluye principalmente US\$62,779 (en el 2011 por US\$51,749) de crédito tributario a favor de la Compañía.

F. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:

	<u>Saldo al</u> <u>01/01/2012</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2012</u>
<u>No depreciables</u>				
Terrenos	1,012,274	35,100		1,047,374
<u>Depreciables</u>				
Edificios	1,628,998	63,363	63,363	1,628,998
Maquinarias	114,996	16,982	1,767	130,211
Muebles de Oficina	612	554		1,166
Útiles y herramientas	2,273			2,273
Instalaciones	36,776			36,776
	<u>2,795,929</u>	<u>115,999</u>	<u>65,130</u>	<u>2,846,798</u>
Depreciación acumulada	<u>(714,760)</u>	<u>(93,506)</u>		<u>(808,266)</u>
	<u>2,081,169</u>	<u>22,493</u>	<u>65,130</u>	<u>2,038,532</u>

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**G. INVERSIONES PERMANENTES**

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Abb Asea Brown	1,016	1,016
Econorep	34	34
Insumec	3,634	3,634
Ivan Bohman	33,320	33,320
(1)	<u>38,004</u>	<u>38,004</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2012, esta cuenta se compone de la siguiente manera:

(2)

<u>Emisor</u>	<u>No. Acciones</u>	<u>Valor Nominal</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>% Participación</u>
Abb Asea Brown	1,016	1,016	1,016	0.31%
Econorep	N/D	34	34	N/D
Insumec	3,634	3,634	3,634	16.67%
Ivan Bohman	3,332	33,0	33,320	1.66%
			<u>38,004</u>	

ND = No Disponible

H. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

	Al 31 de diciembre de	
	2012	2011
Accionistas	(1) 124,960	113,714
Proveedores	105,205	3,991
Documentos por Pagar	1,191	
Otras cuentas por pagar	3,194	3,342
Retenciones en la fuente		801
	<u>234,550</u>	<u>121,848</u>

(1) El detalle de las cuentas por pagar corto plazo de los accionistas es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Marcia Bohman Amador	41,629	41,629
Johanna Bohman Amador	40,586	40,586
Viveka Bohman Amador	42,745	31,499
	<u>124,960</u>	<u>113,714</u>

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**I. PASIVO A LARGO PLAZO:**

		Al 31 de diciembre de	
		2012	2011
Préstamos de accionistas	(1)	429,280	436,000
Compañías relacionadas			112,864
Jubilación patronal	(2)	46,923	48,502
Indemnización por desahucio	(3)	9,211	6,714
		<u>485,414</u>	<u>604,080</u>

(1) El detalle de las cuentas por pagar a largo plazo es el siguiente:

	2012	2011
Marcia Amador Pontón	116,991	120,351
Marcia Bohman Amador	50,000	50,000
Johanna Bohman Amador	50,000	50,000
Viveka Bohman Amador	83,709	83,709
Assar Bohman Ivarson	128,580	131,940
	<u>429,280</u>	<u>436,000</u>

(2) Representa la provisión por jubilación patronal a que tienen derecho los trabajadores de acuerdo con la legislación laboral ecuatoriana, los empleados y trabajadores que han cumplido 25 años o más de servicio o que cumplieren ese tiempo en forma ininterrumpida dentro de la Compañía. La pensión patronal no podrá ser inferior al salario mínimo vital general decretado por el Gobierno.

En el caso de doble jubilación, por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y la Compañía, la pensión patronal, será como mínimo el equivalente al 50% del salario mínimo vital. Esta provisión se establece a partir de que el trabajador cumple 10 años de servicio. El movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	2012	2011
Saldo al inicio del año	48,502	40,394
Ajuste	(1,579)	4,710
Ajustes NIIF		3,398
Saldo al final del año	<u>46,923</u>	<u>48,502</u>

(3) Según lo establecido en el Código del Trabajo, en aquellos casos en que la relación laboral termina por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado. El movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	2012	2011
Saldo al inicio del año	6,714	5,635
Provisión	2,497	932
Ajustes NIIF		147
Saldo al final del año	<u>9,211</u>	<u>6,714</u>

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**J. PATRIMONIO:**

Capital Social: Representa 625,000 acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$0.04 cada una.

Reserva de capital: En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 31 de diciembre del 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria.

Conforme a la Resolución No 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O.# 483 del 28 de diciembre del 2001, la Compañía podrá compensar las pérdidas del ejercicio y las acumuladas con el saldo acreedor de esta cuenta, pero si no es suficiente, se utilizarán los saldos acreedores de las cuentas reserva por valuación y reserva por donaciones. Esta compensación deberá ser aprobada por la Junta General de Accionistas.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Resultados acumulados NIIF: Se registran los ajustes por avalúo aplicados a los terrenos, edificios, maquinarias, vehículos y equipos, como uno de los principales criterios al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Resultados acumulados y reserva facultativa: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

Reserva por valuación: Corresponde a la valuación de los bienes inmuebles realizado el 16 de enero del 2001.

K. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:

Hasta el año 2010, el impuesto a la renta se determinó sobre la base del 25% de las utilidades tributables. El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre de 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24% sobre su base imponible para el año 2011. Para los años 2012 y 2013, la tarifa del impuesto a la renta será de 23% y 22%, respectivamente.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**K. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA (continuación):**

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. La Administración calculó la participación de los trabajadores directamente de la utilidad contable del ejercicio.

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad contable del ejercicio	81,263	102,252
Gastos No deducibles	9,162	
Ingresos exentos no deducibles	<u>(4,637)</u>	
Utilidad integral antes del 15% participación de los trabajadores en las utilidades	85,788	102,252
Participación de los trabajadores en las utilidades	<u>(12,868)</u>	<u>(15,338)</u>
Utilidad después de participación de los trabajadores en la utilidades	72,920	86,914
Dividendos exentos		(735)
Gastos incurridos para ingresos exentos	3,815	37
Gastos no deducibles	<u>(5,409)</u>	1,219
15% sobre ingresos exentos	<u>123</u>	<u>105</u>
Base imponible para Impuesto a la Renta	<u>71,449</u>	<u>87,540</u>
Impuesto a la Renta causado	<u>16,433</u>	<u>21,010</u>

L. INGRESOS POR RENTAS:

Estas transacciones se efectuaron con las siguientes compañías relacionadas:

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>
<u>Arriendos:</u>		
Ivan Bohman C.A. (1)	240,000	240,000
Talleres Scan S.A.	2,400	2,400
Familia Bohman	6,000	6,000
Fertisa S.A.	<u>27,500</u>	<u>19,200</u>
	275,900	267,600
Servicios prestados	<u>120,000</u>	<u>120,000</u>
	<u>395,900</u>	<u>387,600</u>

(1) Corresponden al alquiler de instalaciones donde opera Iván Bohman C.A.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**M. SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:**

Se consideran partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía o en las que se tenga poder de decisión. A continuación un detalle de los saldos con partes relacionadas:

	Al 31 de diciembre de	
	2012	2011
<u>Cuentas por cobrar corto plazo:</u>		
Iván Bohman C.A.	119,662	85,275
Taller Scan S.A.	5,981	6,398
	<u>125,643</u>	<u>91,673</u>

N. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA – NIIF:

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009, a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012. La empresa deberá implementarlas en el 2012.

A partir del 1 de enero del 2012 la Compañía adopta las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

Conforme lo exigido por la Superintendencia de Compañías, la información contenida al 1 de enero del 2012 se presenta ajustada para efectos comparativos con la información al 31 de diciembre del 2011. El efecto de esta disposición frente a los requerimientos de NIIF 1, no afectan la presentación razonable de los estados financieros.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**N. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA – NIIF:**

Los principales criterios adoptados en el periodo de transición fue el ajuste de la jubilación patronal y desahucio:

A continuación el detalle:

ACTIVOS	Con base NEC 31/12/2011	Ajustes NIIF	Con base NIIF 01/01/2012
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo	7,007		7,007
Documentos y cuentas por cobrar	96,813		96,813
Gastos pagados por anticipado	75,177		75,177
TOTAL ACTIVOS C CORRIENTES	178,997		178,997
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	2,081,169		2,081,169
ACTIVOS DIFERIDOS Y OTROS ACTIVOS	1,627	36,377	38,004
TOTAL ACTIVOS	2,261,793	36,377	2,298,170
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Documentos y cuentas por pagar	121,848		121,848
Gastos acumulados por pagar	1,291		1,291
Participación de los trabajadores en las utilidades	15,338		15,338
Impuesto a la renta	21,010		21,010
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	159,487		159,487
PASIVO A LARGO PLAZO	600,535	3,545	604,080
PATRIMONIO			
Capital social	25,000		25,000
Reservas	1,410,866		1,410,866
Adopción NIIF por primera vez		32,832	32,832
Resultados acumulados	65,905		65,905
TOTAL PATRIMONIO	1,501,771	36,377	1,534,603
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	2,261,793	36,377	2,298,170

O. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador hasta el año 2012 dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

De igual manera deben presentar, este mismo anexo aquellos contribuyentes que habiendo efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, por un monto acumulado comprendido entre US\$1,000,000 a US\$3,000,000 y cuya proporción del total operaciones con partes relacionadas del exterior sobre el total de ingresos, de acuerdo con los casilleros correspondientes del formulario 101 del impuesto a la renta, sea superior al 50%.

PREFLOSA PREDIAL FLORA S.A.**O. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:** (Continuación)

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$5 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero del 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

A partir de la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011, emitida por el Servicio de Rentas Internas el 16 de enero del 2013 y publicada en el Registro Oficial N° 878 del 24 de enero del 2013, aplican los siguientes cambios:

- Las transacciones que se realicen con partes relacionadas locales también deberán considerarse conjuntamente con las transacciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, para determinar la presentación al Servicio de Rentas Internas del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y/o del Informe Integral de Precios de Transferencia.
- Se aumenta de US\$5 millones a US\$6 millones el monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior para presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.
- Se elimina el párrafo que requería la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas para las operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, por un monto acumulado comprendido entre US\$1,000,000 a US\$3,000,000, y cuya proporción del total operaciones con partes relacionadas del exterior sobre el total de ingresos fuere superior al 50%.

P. HECHOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2012, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.