

# **Inmobiliaria Investa S.A.**

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

**INMOBILIARIA INVESTA S.A.**

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

---

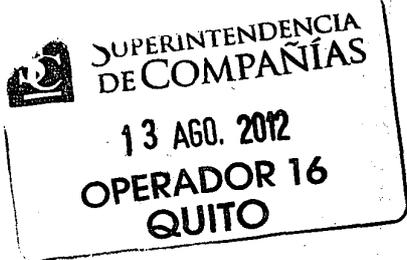
| <b><u>Contenido</u></b>                 | <b><u>Página</u></b> |
|---|----------------------|
| Informe de los auditores independientes | 1                    |
| Estado de situación financiera          | 3                    |
| Estado de resultado integral            | 4                    |
| Estado de cambios en el patrimonio      | 5                    |
| Estado de flujos de efectivo            | 6                    |
| Notas a los estados financieros         | 7                    |

Abreviaturas:

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

---

# Deloitte.



Deloitte & Touche  
Av. Amazonas N3517  
Telf: (593 2) 381 5100  
Quito - Ecuador

Tulcán 803  
Telf: (593 4) 370 0100  
Guayaquil - Ecuador  
[www.deloitte.com/ec](http://www.deloitte.com/ec)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
Inmobiliaria Investa S.A.:

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Investa S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 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 Gerencia por los estados financieros***

La gerencia 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 gerencia 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. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si 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 de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

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

### *Opinión*

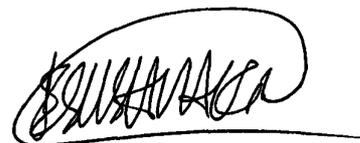
En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Investa S.A. al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

### *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 2011 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2010 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emitimos nuestros informes de auditoría con una opinión sin salvedades, el 15 de abril del 2011 y 31 de marzo del 2010, respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.

*Deloitte & Touche*

Quito, Mayo 31, 2012  
Registro No. 019



Mario Hidalgo  
Licencia No. 22266



**INMOBILIARIA INVEST A S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

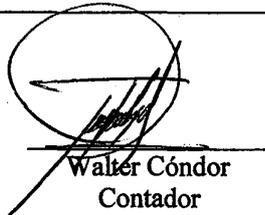
| <b><u>ACTIVOS</u></b>                                     | <b><u>Notas</u></b> | <b><u>Diciembre 31,<br/>2011</u></b> | <b><u>Enero 1,<br/>2010</u></b> | <b><u>2010</u></b>   |
|---|---------------------|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------|
|   |                     | <b>(en miles de U.S. dólares)</b>    |                                 |                      |
| <b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>                                |                     |                                      |                                 |                      |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                       | 5                   | 455                                  | 392                             | 9                    |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar | 6                   | 1,515                                | 843                             | 1,686                |
| Otros activos financieros                                 | 7                   | 97                                   | 1,110                           |                      |
| Activos por impuestos corrientes                          | 14                  | 541                                  | 765                             | 547                  |
| Otros activos   | 8                   | <u>908</u>                           | <u>576</u>                      | <u>523</u>           |
| Total activos corrientes                                  |                     | <u>3,516</u>                         | <u>3,686</u>                    | <u>2,765</u>         |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>                             |                     |                                      |                                 |                      |
| Propiedades y equipos                                     | 9                   | 457                                  | 343                             | 400                  |
| Propiedades de inversión                                  | 10                  | 20,145                               | 18,464                          | 18,192               |
| Otros activos financieros                                 | 7                   | 1,445                                | 1,901                           | 1,063                |
| Otros activos   | 8                   | <u>5,063</u>                         | <u>3,634</u>                    | <u>2,725</u>         |
| Total activos no corrientes                               |                     | <u>27,110</u>                        | <u>24,342</u>                   | <u>22,380</u>        |
| <br>  |                     |                                      |                                 |                      |
| <b>TOTAL</b>  |                     | <b><u>30,626</u></b>                 | <b><u>28,028</u></b>            | <b><u>25,145</u></b> |

Ver notas a los estados financieros



Fausto Corral A.  
Representante Legal

| <b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>                      | <b><u>Notas</u></b> | <b><u>Diciembre 31,</u></b><br><b><u>2011</u></b> | <b><u>2010</u></b> | <b><u>Enero 1,</u></b><br><b><u>2010</u></b> |
|---|---------------------|---|--------------------|--|
|   |                     | <b>(en miles de U.S. dólares)</b>                 |                    |  |
| <b>PASIVOS CORRIENTES:</b>                              |                     |   |                    |  |
| Préstamos   | 11                  | 471   | 1,711              | 1,053  |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 12                  | 522   | 329                | 1,135  |
| Ingresos diferidos                                      | 13                  | 343   | 291                |  |
| Pasivos por impuestos corrientes                        | 14                  | <u>82</u>   | <u>137</u>         | <u>73</u>                                    |
| Total pasivos corrientes                                |                     | <u>1,418</u>                                      | <u>2,468</u>       | <u>2,261</u>                                 |
| <b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>                           |                     |   |                    |  |
| Préstamos   | 11                  | 208   | 468                | 704  |
| Ingresos diferidos                                      | 13                  | 4,532   | 2,462              | 1,334  |
| Pasivo por impuesto diferido                            | 14                  | <u>500</u>  | <u>554</u>         | <u>544</u>                                   |
| Total pasivo no corriente                               |                     | <u>5,240</u>                                      | <u>3,484</u>       | <u>2,582</u>                                 |
| Total pasivos   |                     | <u>6,658</u>                                      | <u>5,952</u>       | <u>4,843</u>                                 |
| <b>PATRIMONIO:</b>                                      |                     |   |                    |  |
| Capital social  | 16                  | 10,115  | 10,115             | 10,115                                       |
| Reserva legal   |                     | 403   | 274                | 173  |
| Utilidades retenidas                                    |                     | <u>13,450</u>                                     | <u>11,687</u>      | <u>10,014</u>                                |
| Total patrimonio  |                     | <u>23,968</u>                                     | <u>22,076</u>      | <u>20,302</u>                                |
| <b>TOTAL</b>  |                     | <u>30,626</u>                                     | <u>28,028</u>      | <u>25,145</u>                                |

  
 Walter Córdor  
 Contador

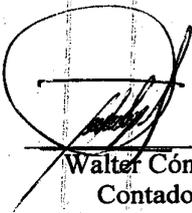
**INMOBILIARIA INVESTA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

|  | <b><u>Notas</u></b> | <b><u>2011</u></b><br>(en miles de U.S. dólares) | <b><u>2010</u></b>  |
|--|---------------------|--|---------------------|
| Ingresos por arriendos   | 18                  | 9,133  | 7,845               |
| Comisiones ganadas   |                     | 186  | 212                 |
| Intereses ganados  |                     | 234  | 172                 |
| Gastos de administración                                       | 17                  | (6,965)  | (5,808)             |
| Costos financieros   |                     | (107)  | (81)                |
| Otros gastos, neto   |                     | <u>(14)</u>                                      | <u>(27)</u>         |
| <b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>                   |                     | <b><u>2,467</u></b>                              | <b><u>2,313</u></b> |
| Menos gasto por impuesto a la renta:                           | 14                  |  |                     |
| Corriente  |                     | 629  | 529                 |
| Diferido   |                     | <u>(54)</u>                                      | <u>10</u>           |
| <b>Total</b>   |                     | <b><u>575</u></b>                                | <b><u>539</u></b>   |
| <b>UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO<br/>INTEGRAL DEL AÑO</b> |                     | <b><u>1,892</u></b>                              | <b><u>1,774</u></b> |

Ver notas a los estados financieros

  
Fausto Corral A.  
Representante Legal

  
Walter Córdor  
Contador

**INMOBILIARIA INVESTA S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

|                                    | <u>Capital<br/>social</u>          | <u>Reserva<br/>legal</u> | <u>Utilidades<br/>retenidas</u> | <u>Total</u>  |
|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|---------------|
|                                    | ... (en miles de U.S. dólares) ... |                          |                                 |               |
| Saldos al 1 de enero del 2010      | 10,115                             | 173                      | 10,014                          | 20,302        |
| Utilidad neta                      |                                    |                          | 1,774                           | 1,774         |
| Transferencia                      | —                                  | <u>101</u>               | <u>(101)</u>                    | —             |
| Saldos al 31 de diciembre del 2010 | 10,115                             | 274                      | 11,687                          | 22,076        |
| Utilidad neta                      |                                    |                          | 1,892                           | 1,892         |
| Transferencia                      | —                                  | <u>129</u>               | <u>(129)</u>                    | —             |
| Saldos al 31 de diciembre del 2011 | <u>10,115</u>                      | <u>403</u>               | <u>13,450</u>                   | <u>23,968</u> |

Ver notas a los estados financieros



Fausto Corral A.  
Representante Legal



Walter Córdor  
Contador

**INMOBILIARIA INVESTADA S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

|  | <b><u>2011</u></b>                | <b><u>2010</u></b>    |
|--|-----------------------------------|-----------------------|
|  | <b>(en miles de U.S. dólares)</b> |                       |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>                   |                                   |                       |
| Recibido de clientes y compañías relacionadas                            | 10,633                            | 9,454                 |
| Pagos a proveedores y compañías relacionadas                             | (8,033)                           | (6,762)               |
| Intereses pagados  | (126)                             | (66)                  |
| Intereses ganados  | 142                               | 172                   |
| Impuesto a la renta, neto de recuperaciones                              | (363)                             | (747)                 |
| Otros ingresos, neto   | <u>172</u>                        | <u>183</u>            |
| <b>Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación</b>    | <b><u>2,425</u></b>               | <b><u>2,234</u></b>   |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>                   |                                   |                       |
| Préstamos recuperados de (otorgados a) compañías relacionadas y otras    | 1,934                             | (1,176)               |
| Adquisición de propiedades y equipo y propiedades de inversión           | <u>(2,635)</u>                    | <u>(593)</u>          |
| <b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>      | <b><u>(701)</u></b>               | <b><u>(1,769)</u></b> |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>              |                                   |                       |
| Incremento (pago) en obligación por pagar a bancos                       | (1,243)                           | 636                   |
| Dividendos pagados a los propietarios                                    | (180)                             | (491)                 |
| Pago de obligaciones bancarias a largo plazo                             | <u>(236)</u>                      | <u>(215)</u>          |
| <b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b> | <b><u>(1,659)</u></b>             | <b><u>(70)</u></b>    |

*(Continúa...)*

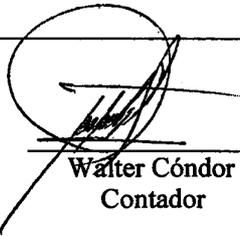
**INMOBILIARIA INVESTA S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

|  | <u>Nota</u> | <u>2011</u><br>(en miles de U.S. dólares) | <u>2010</u><br>(en miles de U.S. dólares) |
|--|-------------|---|---|
| <b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>  |             |   |   |
| Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo   |             | 65  | 395                                       |
| Saldos al comienzo del año   | 5           | <u>390</u>                                | <u>(5)</u>                                |
| <b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>   | 5           | <u><b>455</b></u>                         | <u><b>390</b></u>                         |
| <b>TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTO DE EFECTIVO:</b>  |             |   |   |
| Reclasificación de cuentas por cobrar corrientes a compañías relacionadas a cuentas por cobrar a largo plazo |             | <u>-</u>                                  | <u>838</u>                                |
| Venta a plazos de inmuebles de inversión   |             | <u>470</u>                                | <u>-</u>                                  |

Ver notas a los estados financieros

  
\_\_\_\_\_  
Fausto Corral A.  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
Walter Córdor  
Contador

## **INMOBILIARIA INVESTA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Inmobiliaria Investa S.A. es una compañía subsidiaria de Allegro Ecuador S.A., su domicilio principal es la Av. 10 de Agosto y de los Cerezos, en la ciudad de Quito, Provincia de Pichincha. La actividad principal de la Compañía es la de ejecutar obras de ingeniería civil, comprar y vender inmuebles de toda clase, así como arrendar y subarrendar y celebrar contratos de asociación con otras empresas. Actualmente, la Compañía es propietaria de edificios, oficinas y locales comerciales arrendados a sus compañías relacionadas.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía no tiene empleados en relación de dependencia.

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 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2010, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

Los estados financieros de Inmobiliaria Investa S.A. al 31 de diciembre del 2010 y 2009 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 15 de abril del 2011 y 31 de marzo del 2010, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

**2.2 Bases de preparación** - Los estados financieros de Inmobiliaria Investa S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2010 y 31 de diciembre del 2011, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010. Estos

estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye depósitos en cuentas bancarias y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

**2.4 Propiedades y equipos**

**2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

**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.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades y equipos de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

**2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual 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 en el cálculo de la depreciación:

| <u>Ítem</u>                  | <u>Vida útil (en años)</u> |
|------------------------------|----------------------------|
| Instalaciones y adecuaciones | 10                         |
| Muebles y enseres            | 10                         |
| Maquinaria y equipos varios  | 10                         |
| Vehículos                    | 5                          |
| 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 una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

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

**2.6 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

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

**2.6.2 Impuestos diferidos** - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**2.6.3 Impuestos corrientes y diferidos** - Los impuestos corrientes y diferidos 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 (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), 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.

**2.7 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 que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede 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 período, 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.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

**2.8 Arrendamientos** - Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

**2.8.1 La Compañía como arrendador** - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

**2.8.2 La Compañía como arrendatario** - Los alquileres por pagar bajo arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

**2.8.3 Derechos sobre locales arrendados** - Los valores pagados para acceder a locales comerciales, en concepto de derecho de traspaso o prima de acceso; se reconocen como activos por su costo de adquisición neto de su amortización acumulada y de las pérdidas por deterioro, que en su caso hayan experimentado. Se amortizan linealmente en la duración del respectivo contrato de arrendamiento, excepto en aquellas situaciones en las que por determinadas razones legales, los derechos no pierdan valor, en cuyo caso se consideran activos intangible de una vida útil indefinida y, por lo tanto, están sujetos a pruebas de deterioro de valor.

**2.9 Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento o bonificación que la Compañía pueda otorgar.

**2.9.1 Ingresos por concesiones** - Corresponden a los valores que los arrendatarios pagan por el derecho de uso de los locales de los centros comerciales, denominados valor único de concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC), los cuales son registrados al momento del pago como ingresos diferidos (en el pasivo) y posteriormente los ingresos son reconocidos utilizando la base de realización de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato. Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

**2.9.2 Ingresos por alquileres** - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.8.1.

**2.9.3 Ingresos por intereses** - Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la

cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial.

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

**2.11 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.

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

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

La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía mantiene únicamente préstamos y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

**2.12.1 Préstamos y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** - Los préstamos y las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

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

Los préstamos, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar 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.

**2.12.2 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 importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados

futuros, reflejando el efecto del colateral y las garantías, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

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

**2.13 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.

**2.13.1 Pasivos financieros medidos al costo amortizado** - Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

**2.13.2 Préstamos** - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

**2.13.3 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** - Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

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

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

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

**2.14 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> |
|-----------------------|---|--------------------------|
| Enmiendas a la NIIF 7 | Revelaciones - Transferencias de activos financieros      | Julio 1, 2011            |
| NIIF 9                | Instrumentos financieros                                  | Enero 1, 2013            |
| NIIF 13               | Medición del valor razonable                              | Enero 1, 2013            |
| Enmiendas a la NIC 1  | Presentación de ítems en otro resultado integral          | Julio 1, 2012            |
| Enmiendas a la NIC 12 | Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes | Enero 1, 2012            |

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

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

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.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 del 2011. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2011, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

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

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- 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, se han aplicado una excepción obligatoria y dos exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

### **3.1 Excepción a la aplicación retroactiva aplicada por la Compañía**

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

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

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

### **3.2 Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía**

- a) **Uso del valor razonable como costo atribuido** - La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades y equipos, activos intangibles y propiedades de inversión 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, 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 Investa S.A. optó por la medición de ciertas partidas de propiedades y equipos, y propiedades de inversión 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 éste es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF.

- b) **Arrendamientos** - La exención de la NIIF 1 establece que la Compañía puede determinar si un acuerdo vigente en la fecha de transición a las NIIF contiene un arrendamiento, a partir de la consideración de los hechos y circunstancias existentes a dicha fecha.

Inmobiliaria Investa S.A. decidió utilizar esta exención y por lo tanto ha considerado los hechos y circunstancias existentes a la fecha de transición para determinar la existencia de arriendos implícitos en sus contratos y acuerdos.

### **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 Investa S.A.:

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

|   | Diciembre 31,<br><u>2010</u><br>(en miles de U.S. dólares) | Enero 1,<br><u>2010</u><br>(en miles de U.S. dólares) |
|---|--|---|
| Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente | <u>15,027</u>  | <u>13,734</u>   |
| <i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>                      |  |   |
| Costo atribuido de propiedades de inversión (1)               | 7,603  | 7,112   |
| Reconocimiento de impuestos diferidos (2)                     | <u>(554)</u>   | <u>(544)</u>  |
| Subtotal  | <u>7,049</u>   | <u>6,568</u>  |
| Patrimonio de acuerdo a NIIF                                  | <u>22,076</u>  | <u>20,302</u>   |

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

|  | (en miles de U.S. dólares) |
|--|----------------------------|
| Resultado de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente     | <u>1,293</u>               |
| <i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>                         |                            |
| Ajuste al gasto por depreciación de propiedades de inversión (1) | 491                        |
| Reconocimiento de un gasto por impuesto diferido (2)             | <u>(10)</u>                |
| Subtotal   | <u>481</u>                 |
| Resultado integral de acuerdo a NIIF                             | <u>1,774</u>               |

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

(1) **Costo atribuido de propiedades de inversión:** Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 1 de enero del 2010 se registren a su valor razonable y por tal razón se realizó un avalúo de las propiedades de inversión relevantes. Tal procedimiento fue efectuado por profesionales expertos independientes. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos de la revaluación generaron un incremento en los saldos de propiedades de inversión y en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por US\$7.1 millones y US\$7.6 millones, respectivamente, y una disminución del gasto depreciación del año 2010 por US\$491 mil. Adicionalmente, al 1 de enero del 2010 y al 31 de diciembre del 2010, el saldo de reserva de revaluación según PCGA anteriores por US\$2,445 mil fue reclasificado a utilidades retenidas.

(2) **Reconocimiento de impuestos diferidos:** Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance que está orientado al cálculo de las

diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo y su valor contable en el balance. Los ajustes en la valuación de los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como pasivos por impuestos diferidos. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2010, los efectos de las diferencias temporarias fueron el registro de pasivos por impuestos diferidos por US\$544 mil y US\$554 mil, respectivamente, una disminución de resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF en los referidos importes; y el reconocimiento de un gasto por impuestos diferidos del año 2010 por US\$10 mil.

Un resumen de las diferencias temporarias es como sigue:

|  | Diferencias temporarias    |                  |
|--|----------------------------|------------------|
|  | Diciembre 31,<br>2010      | Enero 1,<br>2010 |
|  | (en miles de U.S. dólares) |                  |
| <i>Diferencias temporarias:</i>                                    |                            |                  |
| Costo atribuido y depreciación de propiedades de inversión y total | (2,409)                    | (2,177)          |
| Tasa neta utilizada para el cálculo del impuesto diferido          | 23%                        | 25%              |
| Pasivo por impuestos diferidos                                     | (554)                      | (544)            |

- 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,<br/>2010</u> | <u>Enero 1,<br/>2010</u> |
| (en miles de U.S. dólares) |  |                                       |                               |                          |
| Construcciones en curso    | Incluido en propiedades y equipos        | Incluido en propiedades de inversión  | 531                           | 106                      |
| Construcciones en curso    | Incluido en propiedades y equipos        | Incluido en otros activos - garantías | 4                             | 52                       |
| Construcciones en curso    | Incluido en propiedades y equipos        | Incluido en anticipos a proveedores   | 9                             | 8                        |

| <u>Cuenta</u>                             | <u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>                  | <u>Presentación bajo NIIF</u>   | Saldos a   |               |
|---|---|---|--|---------------|
|   |   |   | Diciembre 31, 2010<br>(en miles de U.S. dólares) | Enero 1, 2010 |
| Préstamos a compañías relacionadas        | Incluido en cuentas por cobrar a compañías relacionadas   | Incluido en otros activos financieros                                 | 3,011  | -             |
| Seguros                                   | Incluido en gastos anticipados y otras cuentas por cobrar | Incluido en gastos pagados por anticipado                             | 22   | 23            |
| Crédito tributario de impuesto a la renta | Incluido en gastos anticipados y otras cuentas por cobrar | Incluido en activos por impuestos corrientes                          | 765  | 547           |
| Impuestos por pagar                       | Incluido en gastos acumulados y otras cuentas por pagar   | Incluido en pasivos por impuestos corrientes                          | 137  | 73            |
| Intereses por pagar                       | Incluido en intereses por pagar                           | Incluido en préstamos   | 21   | 8             |
| Reserva por valuación                     | Presentado en reserva por valuación                       | Reclasificada a utilidades retenidas - reservas según PCGA anteriores | 2,445  | 2,445         |

c) **Reclasificaciones entre Ingresos, Costos y Gastos** - No se han identificado reclasificaciones que deban ser realizadas en el estado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2010, para su apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1.

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

|  | PCGA<br>anteriores<br>previamente<br><u>informado</u> | Ajustes por la<br>conversión<br>a NIIF | <u>NIIF</u>       |
|--|---|--|-------------------|
|  | ... (en miles de U.S. dólares) ...                    |  |                   |
| Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación (1)                      | 1,972   | 262                                    | 2,234             |
| Flujos de efectivo utilizados en actividades de inversión (1)                        | (2,635)   | 866                                    | (1,769)           |
| Flujos de efectivo provenientes de (utilizados en) actividades de financiamiento (1) | <u>1,046</u>  | <u>(1,116)</u>                         | <u>(70)</u>       |
| <b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:</b>  |   |  |                   |
| Incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo                               | 383   | 12                                     | 395               |
| Saldo al comienzo del año  | <u>9</u>  | <u>(14)</u>                            | <u>(5)</u>        |
| <b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>   | <u><u>392</u></u>                                     | <u><u>(2)</u></u>                      | <u><u>390</u></u> |

(1) Según los PCGA anteriores, los flujos de efectivo utilizados para el pago de concesiones y arrendamientos anticipados de locales comerciales, así como los flujos de efectivo provenientes de los arriendos anticipados, fueron clasificados como actividades de inversión y actividades de financiamiento, respectivamente. Las NIIF establecen que dichos pagos constituyen anticipos de arriendos operativos, los cuales no generan un rendimiento financiero específico, sino que sirven para la operación de la Compañía y serán devengados en el tiempo afectando a resultados, por lo tanto, constituyen actividades de operación. El efecto de los cambios constituyen una reclasificación de US\$866 mil y US\$1,128 mil desde “flujos de efectivo netos utilizados en las actividades de inversión” y “flujos de efectivo netos provenientes de actividades de financiamiento”, respectivamente a “flujos de efectivo netos provenientes de las actividades de operación”.

#### 4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

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

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

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

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

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

Durante los años 2011 y 2010, la Compañía no reconoció ninguna pérdida por deterioro.

## 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

|                      | ... Diciembre 31,...       | Enero 1,    |
|----------------------|----------------------------|-------------|
|                      | <u>2011</u>                | <u>2010</u> |
|                      | (en miles de U.S. dólares) |             |
| Efectivo y bancos    | 455                        | 392         |
| Sobregiros bancarios | —                          | (2)         |
|                      | —                          | (14)        |
| Total                | <u>455</u>                 | <u>390</u>  |
|                      |                            | <u>(5)</u>  |

## 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

|  | ... Diciembre 31,...       | Enero 1,     |
|--|----------------------------|--------------|
|  | <u>2011</u>                | <u>2010</u>  |
|  | (en miles de U.S. dólares) |              |
| <i>Cuentas por cobrar comerciales:</i> |                            |              |
| Clientes                               | 5                          | 2            |
| Compañías relacionadas (Nota 18.1)     | <u>1,266</u>               | <u>1,561</u> |
| Subtotal                               | 1,271                      | 1,563        |
| <i>Otras cuentas por cobrar:</i>       |                            |              |
| Anticipo a proveedores                 | 29                         | 8            |
| Otros                                  | <u>215</u>                 | <u>115</u>   |
| Total                                  | <u>1,515</u>               | <u>1,686</u> |

## 7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Un resumen de otros activos financieros es como sigue:

|   | ... Diciembre 31,...       | Enero 1,      |
|---|----------------------------|---------------|
|   | <u>2011</u>                | <u>2010</u>   |
|   | (en miles de U.S. dólares) |               |
| <i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i> |                            |               |
| Préstamos a compañías relacionadas (Nota 18.2)          | 1,072                      | 1,063         |
| Otras   | <u>470</u>                 | <u>      </u> |
| Total   | <u>1,542</u>               | <u>1,063</u>  |
| <i>Clasificación:</i>                                   |                            |               |
| Circulante  | 97                         | 1,110         |
| No circulante   | <u>1,445</u>               | <u>1,063</u>  |
| Total   | <u>1,542</u>               | <u>1,063</u>  |

**Préstamos a Compañías Relacionadas** - Corresponden a préstamos a compañías relacionadas sin vencimientos corrientes definidos los cuales, al 1 de enero del 2010, no generaron intereses y al 31 de diciembre del 2011 y 2010 generan intereses a una tasa de interés efectiva promedio del 8.29% anual. Las tasas de interés aplicadas en préstamos entre compañías relacionadas son comparables con las tasas de interés promedio del mercado para clientes corporativos.

**Otras** - Constituye cuenta por cobrar por la venta de un bien inmueble, con vencimiento hasta diciembre del 2015 y que genera una tasa de interés del 12% efectiva anual.

## 8. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

|                                       | ... Diciembre 31, ...<br><u>2011</u> | <u>2010</u>         | Enero 1,<br><u>2010</u> |
|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|-------------------------|
|                                       | (en miles de U.S. dólares)           |                     |                         |
| <b>Gastos pagados por anticipado:</b> |                                      |                     |                         |
| Concesiones de locales arrendados     | 5,701                                | 4,015               | 3,075                   |
| Garantías                             | 239                                  | 173                 | 149                     |
| Seguros                               | 22                                   | 22                  | 23                      |
| Otros                                 | <u>9</u>                             | <u>—</u>            | <u>1</u>                |
| <b>Total</b>                          | <b><u>5,971</u></b>                  | <b><u>4,210</u></b> | <b><u>3,248</u></b>     |
| <i>Clasificación:</i>                 |                                      |                     |                         |
| Corriente                             | 908                                  | 576                 | 523                     |
| No corriente                          | <u>5,063</u>                         | <u>3,634</u>        | <u>2,725</u>            |
| <b>Total</b>                          | <b><u>5,971</u></b>                  | <b><u>4,210</u></b> | <b><u>3,248</u></b>     |

## 9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

|                              | ... Diciembre 31, ...<br><u>2011</u> | <u>2010</u>       | Enero 1,<br><u>2010</u> |
|------------------------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------------|
|                              | (en miles de U.S. dólares)           |                   |                         |
| Costo                        | 1,327                                | 1,102             | 1,132                   |
| Depreciación acumulada       | <u>(870)</u>                         | <u>(759)</u>      | <u>(732)</u>            |
| <b>Total</b>                 | <b><u>457</u></b>                    | <b><u>343</u></b> | <b><u>400</u></b>       |
| <i>Clasificación:</i>        |                                      |                   |                         |
| Instalaciones y adecuaciones | 398                                  | 318               | 339                     |
| Vehículos                    | 42                                   | —                 | —                       |
| Maquinaria y equipos varios  | 10                                   | 12                | 43                      |
| Muebles y enseres            | 5                                    | 6                 | 2                       |
| Equipos de computación       | <u>2</u>                             | <u>7</u>          | <u>16</u>               |
| <b>Total</b>                 | <b><u>457</u></b>                    | <b><u>343</u></b> | <b><u>400</u></b>       |

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

|                                      | Instalaciones<br>y<br><u>adecuaciones</u> | <u>Vehículos</u> | Maquinaria<br>y equipos<br>varios | Muebles<br>y enseres | Equipos de<br>computación | <u>Total</u> |
|--------------------------------------|---|------------------|-----------------------------------|----------------------|---------------------------|--------------|
|                                      | ... (en miles de U.S. dólares) ...        |                  |                                   |                      |                           |              |
| <i><u>Costo o valuación</u></i>      |   |                  |                                   |                      |                           |              |
| Saldos al 1 de enero del 2010        | 1,049                                     |                  | 50                                | 6                    | 27                        | 1,132        |
| Adquisiciones                        | 52  |                  | 6                                 | 4                    |                           | 62           |
| Bajas                                | (103)                                     |                  | (41)                              |                      |                           | (144)        |
| Ajustes                              | <u>52</u>                                 | —                | —                                 | —                    | —                         | <u>52</u>    |
| Saldos al 31 de diciembre del 2010   | 1,050                                     |                  | 15                                | 10                   | 27                        | 1,102        |
| Adquisiciones                        | <u>180</u>                                | <u>45</u>        | —                                 | —                    | —                         | <u>225</u>   |
| Saldos al 31 de diciembre del 2011   | <u>1,230</u>                              | <u>45</u>        | <u>15</u>                         | <u>10</u>            | <u>27</u>                 | <u>1,327</u> |
| <i><u>Depreciación acumulada</u></i> |   |                  |                                   |                      |                           |              |
| Saldos al 1 de enero del 2010        | (710)                                     |                  | (7)                               | (4)                  | (11)                      | (732)        |
| Gasto por depreciación               | (103)                                     |                  | (6)                               |                      | (9)                       | (118)        |
| Bajas                                | <u>81</u>                                 | —                | <u>10</u>                         | —                    | —                         | <u>91</u>    |
| Saldos al 31 de diciembre del 2010   | (732)                                     |                  | (3)                               | (4)                  | (20)                      | (759)        |
| Gasto por depreciación               | <u>(100)</u>                              | <u>(3)</u>       | <u>(2)</u>                        | <u>(1)</u>           | <u>(5)</u>                | <u>(111)</u> |
| Saldos al 31 de diciembre del 2011   | <u>(832)</u>                              | <u>(3)</u>       | <u>(5)</u>                        | <u>(5)</u>           | <u>(25)</u>               | <u>(870)</u> |

**9.1 Aplicación del costo atribuido** - Al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), la Compañía tomó como costo atribuido de propiedades y equipos el valor depreciado de acuerdo a PCGA anteriores.

## 10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

|                          | <u>2011</u>                | <u>2010</u>   |
|--------------------------|----------------------------|---------------|
|                          | (en miles de U.S. dólares) |               |
| Saldos al inicio del año | 18,464                     | 18,192        |
| Adiciones                | 2,410                      | 531           |
| Ventas                   | (470)                      |               |
| Gasto por depreciación   | <u>(259)</u>               | <u>(259)</u>  |
| Saldos al fin del año    | <u>20,145</u>              | <u>18,464</u> |

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía ha entregado propiedades de inversión por US\$14.8 millones, en garantía de obligaciones bancarias propias y de compañías relacionadas.

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

|   | Saldo según<br>PCGA<br>anteriores | ...Enero 1, 2010...<br>Ajuste<br>al valor<br>razonable | Costo<br>atribuido |
|---|-----------------------------------|--|--------------------|
|   | (en miles de U.S. dólares)        |  |                    |
| Edificios y construcciones en curso (1) | 10,304                            | 228  | 10,532             |
| Terrenos                                | <u>670</u>                        | <u>6.884</u>   | <u>7,554</u>       |
| Total                                   | <u>10,974</u>                     | <u>7,112</u>   | <u>18,086</u>      |

(1) Al 1 de enero del 2010, la Compañía reclasificó a propiedades de inversión US\$106 mil registrados según PCGA anteriores en otras cuentas contables (Nota 3.3.2).

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 1 de enero del 2010, se obtuvo a través de un avalúo realizado a esa fecha por un perito independiente, no relacionado con la Compañía quien cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. El avalúo, el cual se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Avalúo, se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

## 11. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

|   | ... Diciembre 31, ...<br>2011 | 2010         | Enero 1,<br>2010 |
|---|-------------------------------|--------------|------------------|
|   | (en miles de U.S. dólares)    |              |                  |
| <i>Garantizados - al costo amortizado</i> |                               |              |                  |
| Sobregiros bancarios                      |                               | 2            | 14               |
| Préstamos bancarios (1)                   | <u>679</u>                    | <u>2,177</u> | <u>1,743</u>     |
| Total                                     | <u>679</u>                    | <u>2,179</u> | <u>1,757</u>     |
| <i>Clasificación:</i>                     |                               |              |                  |
| Corriente                                 | 471                           | 1,711        | 1,053            |
| No corriente                              | <u>208</u>                    | <u>468</u>   | <u>704</u>       |
| Total                                     | <u>679</u>                    | <u>2,179</u> | <u>1,757</u>     |

(1) Constituye préstamos por cartas de crédito financiadas a favor de compañías relacionadas con vencimiento hasta septiembre del 2013 y que generan tasas de interés efectivas anuales que fluctúan entre el 8.06% y 8.95% (entre el 8.06% y 9.12% para el año 2010).

## 12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

|  | ... Diciembre 31,...       | Enero 1,     |
|--|----------------------------|--------------|
|  | <u>2011</u>                | <u>2010</u>  |
|  | (en miles de U.S. dólares) |              |
| <i>Cuentas por pagar comerciales:</i>  |                            |              |
| Proveedores locales                    | 218                        | 377          |
| Compañías relacionadas (Ver Nota 18.1) | 248                        | 49           |
| <i>Otras cuentas por pagar:</i>        |                            |              |
| Dividendos por pagar                   | 34                         | 705          |
| Otros                                  | <u>22</u>                  | <u>4</u>     |
| Total                                  | <u>522</u>                 | <u>1,135</u> |

## 13. INGRESOS DIFERIDOS

Constituyen ingresos por el derecho de uso de los locales de los centros comerciales por parte de sus compañías relacionadas, los cuales son registrados de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato. Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes. La clasificación de los ingresos diferidos es como sigue:

|                       | ... Diciembre 31,...       | Enero 1,     |
|-----------------------|----------------------------|--------------|
|                       | <u>2011</u>                | <u>2010</u>  |
|                       | (en miles de U.S. dólares) |              |
| <i>Clasificación:</i> |                            |              |
| Corriente             | 343                        | 291          |
| No corriente          | <u>4,532</u>               | <u>2,462</u> |
| Total                 | <u>4,875</u>               | <u>1,334</u> |

**ESPACIO EN BLANCO**

## 14. IMPUESTOS

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

|   | ... Diciembre 31, ...<br><u>2011</u> | ... Enero 1, ...<br><u>2010</u> | Enero 1,<br><u>2010</u> |
|---|--------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
|   | (en miles de U.S. dólares)           |                                 |                         |
| <i>Activos por impuestos corrientes:</i>                  |                                      |                                 |                         |
| Crédito tributario de Impuesto a la Renta (Nota 14.3)     | 499                                  | 765                             | 547                     |
| Impuesto al Valor Agregado - IVA                          | <u>42</u>                            | —                               | —                       |
| Total   | <u>541</u>                           | <u>765</u>                      | <u>547</u>              |
| <i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>                  |                                      |                                 |                         |
| Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones  | 17                                   | 84                              | 5                       |
| Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar | <u>65</u>                            | <u>53</u>                       | <u>68</u>               |
| Total   | <u>82</u>                            | <u>137</u>                      | <u>73</u>               |

14.2 *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>2011</u>                | <u>2010</u>  |
|--|----------------------------|--------------|
|  | (en miles de U.S. dólares) |              |
| Utilidad según estados financieros       | 2,467                      | 2,313        |
| Gastos no deducibles                     | 154                        | 295          |
| Otras partidas conciliatorias            | —                          | (491)        |
| Utilidad gravable                        | <u>2,621</u>               | <u>2,117</u> |
| Impuesto a la renta causado (1)          | <u>629</u>                 | <u>529</u>   |
| Impuesto a la renta cargado a resultados | 629                        | 529          |
| Impuesto a la renta diferido             | <u>(54)</u>                | <u>10</u>    |
| Total                                    | <u>575</u>                 | <u>539</u>   |

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 24% sobre las utilidades sujetas a distribución (25% para el año 2010) y del 14% sobre las utilidades sujetas a capitalización (15% para el año 2010).

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2007 y son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias, las declaraciones de impuesto de los años 2008 al 2011.

14.3 *Movimiento del crédito tributario de impuesto a la renta* - Los movimientos del crédito tributario de impuesto a la renta fueron como sigue:

|  | <u>2011</u>                | <u>2010</u>  |
|--|----------------------------|--------------|
|  | (en miles de U.S. dólares) |              |
| Saldos al comienzo del año                                 | (765)                      | (547)        |
| Provisión del año  | 629                        | 529          |
| Pagos efectuados   | (640)                      | (747)        |
| Notas de crédito recibidas del Servicio de Rentas Internas | <u>277</u>                 | —            |
| Saldos al fin del año (Nota 14.1)                          | <u>(499)</u>               | <u>(765)</u> |

**Pagos Efectuados** - Incluye las retenciones en la fuente pagadas.

**14.4 Saldos del impuesto diferido** - Los movimientos de pasivos por impuestos diferidos fueron como sigue:

|   | Saldos al<br>comienzo<br>del año   | Reconocido<br>en los<br>resultados | Saldos al fin<br>del año |
|---|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
|   | ... (en miles de U.S. dólares) ... |                                    |                          |
| <b>Año 2011</b>                                       |                                    |                                    |                          |
| <i>Pasivos por impuestos diferidos en relación a:</i> |                                    |                                    |                          |
| Propiedades de inversión                              | (554)                              | 53                                 | (501)                    |
| Préstamos medidos al costo amortizado                 | —                                  | <u>1</u>                           | <u>1</u>                 |
| Total   | <u>(554)</u>                       | <u>54</u>                          | <u>(500)</u>             |
| <b>Año 2010</b>                                       |                                    |                                    |                          |
| <i>Pasivos por impuestos diferidos en relación a:</i> |                                    |                                    |                          |
| Propiedades de inversión y total                      | <u>(544)</u>                       | <u>(10)</u>                        | <u>(554)</u>             |

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

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, para la medición del activo (pasivo) por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta promedio del 23%.
- Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por "Medianas Empresas".

**14.6 Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado** - Con fecha noviembre 24 del 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios el siguiente:

- La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

## 15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**15.1 Gestión de riesgos financieros** - En el curso normal 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 Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

**15.1.1 Riesgo en las tasas de interés** - La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía mantiene préstamos otorgados a tasas de interés variables.

Los préstamos a largo plazo otorgados a compañías relacionadas se pactaron con tasas variables reajustables cada 90 días en función de la tasa activa referencial del Banco Central para el sector corporativo, con el fin de obtener un rendimiento competitivo en el mercado ecuatoriano. Durante el año 2011, hubo una variación en la tasa de 0.42 puntos porcentuales, disminución ocurrida principalmente en el último trimestre del año.

**15.1.2 Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Los ingresos de Inmobiliaria Investa S.A. corresponden a arriendos de bienes inmuebles; estos valores son pagados regularmente cada mes.

Los plazos y los montos de los préstamos otorgados a compañías relacionadas se establecieron en función de un análisis previo de la capacidad de cada Compañía de generar los recursos para el cumplimiento de los pagos programados; por lo tanto, se considera que el riesgo de crédito en estos casos es mínimo.

**15.1.3 Riesgo de liquidez** - La Presidencia Ejecutiva conjuntamente con la Gerencia General tienen la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Presidencia Ejecutiva ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. Mensualmente Inmobiliaria

Investa S.A. factura por concepto de arriendos los cuales se cobran regularmente durante el mes siguiente a su facturación.

**15.1.4 Riesgo de capital** - La Compañía gestiona su capital para asegurar que está en capacidad de continuar como empresa en marcha. La Presidencia Ejecutiva conjuntamente con la Gerencia General definen el endeudamiento adecuado considerando los costos relacionadas.

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Capital de trabajo           | US\$2,098 mil |
| Índice de liquidez           | 2.48 veces    |
| Pasivos totales / patrimonio | 0.28 veces    |

La administración considera que los indicadores financieros antes indicados están dentro de los parámetros adecuados para una organización del tamaño y nivel de desarrollo que la Compañía.

De igual manera la Presidencia Ejecutiva conjuntamente con la Gerencia General recomiendan a la Junta General de Accionistas, en función de los planes futuros, la distribución de utilidades así como los posibles aumentos de capital, a fin de mantener una relación adecuada en los saldos de deuda y patrimonio de la Compañía.

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

|  | ... Diciembre 31,...       | Enero 1,            |
|--|----------------------------|---------------------|
|  | <u>2011</u>                | <u>2010</u>         |
|  | (en miles de U.S. dólares) |                     |
| <i>Activos financieros:</i>  |                            |                     |
| Costo amortizado:  |                            |                     |
| Efectivo y bancos  | 455                        | 392                 |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 6) | 1,486                      | 834                 |
| Otros activos financieros (Nota 7)                                 | <u>1,542</u>               | <u>3,011</u>        |
| <b>Total</b>   | <b><u>3,483</u></b>        | <b><u>4,237</u></b> |
| <i>Pasivos financieros:</i>  |                            |                     |
| Costo amortizado:  |                            |                     |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 12)  | 522                        | 329                 |
| Préstamos (Nota 11)  | <u>679</u>                 | <u>2,179</u>        |
| <b>Total</b>   | <b><u>1,201</u></b>        | <b><u>2,508</u></b> |

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

## 16. PATRIMONIO

16.1 *Capital Social* - El capital social autorizado consiste de 10,115,000 acciones de US\$1 valor nominal unitario los cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

16.2 *Reserva Legal* - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

16.3 *Utilidades retenidas* - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

|  | ... Saldos a ...                   |                       |                  |
|--|------------------------------------|-----------------------|------------------|
|  | Diciembre 31,<br>2011              | Diciembre 31,<br>2010 | Enero 1,<br>2010 |
|  | ... (en miles de U.S. dólares) ... |                       |                  |
| Utilidades retenidas - distribuibles   | 3,956                              | 2,193                 | 1,001            |
| Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3.3.1) | 7,049                              | 7,049                 | 6,568            |
| Reservas según PCGA anteriores:<br>Reserva por valuación                                   | <u>2,445</u>                       | <u>2,445</u>          | <u>2,445</u>     |
| Total  | <u>13,450</u>                      | <u>11,687</u>         | <u>10,014</u>    |

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

**Reservas según PCGA anteriores** - El saldo acreedor de la reserva por valuación según PCGA anteriores, 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.

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

## 17. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un detalle de gastos por su naturaleza es como sigue:

|   | <u>2011</u>                | <u>2010</u>  |
|---|----------------------------|--------------|
|   | (en miles de U.S. dólares) |              |
| Arriendos y derechos sobre locales arrendados | 4,854                      | 4,003        |
| Servicios                                     | 1,542                      | 1,261        |
| Gasto depreciación                            | 370                        | 377          |
| Impuestos                                     | 89                         | 62           |
| Seguros                                       | 44                         | 45           |
| Honorarios                                    | 35                         | 11           |
| Gastos de mantenimiento                       | 25                         | 43           |
| Otros   | <u>6</u>                   | <u>6</u>     |
| Total   | <u>6,965</u>               | <u>5,808</u> |

Arriendos y derechos sobre locales arrendados - Un detalle de arriendos y derechos sobre locales arrendados es como sigue:

|   | <u>2011</u>                | <u>2010</u>  |
|---|----------------------------|--------------|
|   | (en miles de U.S. dólares) |              |
| Arriendos y derechos sobre locales arrendados | 4,257                      | 3,543        |
| Amortización de concesión de locales          | <u>597</u>                 | <u>460</u>   |
| Total   | <u>4,854</u>               | <u>4,003</u> |

## 18. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

*18.1 Transacciones Comerciales* - Durante los años 2011 y 2010, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con sus partes relacionadas:

**ESPACIO EN BLANCO**

|  | Ingresos por arriendos             |              | Compra de propiedades de inversión |             | Comisiones ganadas |             |
|--|------------------------------------|--------------|------------------------------------|-------------|--------------------|-------------|
|  | <u>2011</u>                        | <u>2010</u>  | <u>2011</u>                        | <u>2010</u> | <u>2011</u>        | <u>2010</u> |
|  | ... (en miles de U.S. dólares) ... |              |                                    |             |                    |             |
| Superdeporte S.A.                            | 5,836                              | 5,351        |                                    |             |                    |             |
| Teleshop Cía. Ltda.                          | 682                                | 598          |                                    |             |                    |             |
| Distribuidora Deportiva Batisport Cía. Ltda. | 670                                | 586          | 373                                |             |                    |             |
| Equinox S.A.                                 | 431                                | 49           |                                    |             | 49                 | 65          |
| Detalmix Cía. Ltda.                          | 301                                | 250          |                                    |             |                    |             |
| Mildeportes S.A.                             | 254                                | 165          |                                    |             |                    |             |
| Mixsports Cía. Ltda.                         | 198                                | 105          |                                    |             | 1                  |             |
| Mundo Deportivo Medeport S.A.                | 114                                | 68           |                                    |             |                    |             |
| Confecciones Recreativas FIBRÁN Cía. Ltda.   | 87                                 | 87           | 782                                |             | 8                  | 7           |
| Deportes y Recreación Ficchur Cía. Ltda.     | 67                                 | 86           |                                    |             | 50                 | 54          |
| Madrigal Sports Masot Cía. Ltda.             | 48                                 | 103          |                                    |             | 11                 | 27          |
| Deportes Biquila Cía. Ltda.                  | 28                                 | 18           |                                    |             |                    |             |
| Confecciones Kamerino PO. DI. UN. Cía. Ltda. | 25                                 | 20           |                                    |             | 3                  | 3           |
| Confecciones Sport Competenc Cía. Ltda.      | 24                                 | 24           | 23                                 |             |                    |             |
| Eventsports Cía. Ltda.                       | 23                                 | 23           |                                    |             |                    |             |
| Soluciones S.A.                              |                                    |              | 120                                |             |                    |             |
| Distribuidora Deportiva Dide S.A.            |                                    |              |                                    |             | 55                 | 56          |
| Mixdeportivo Cía. Ltda.                      |                                    | 163          |                                    |             |                    |             |
| Otras  | <u>345</u>                         | <u>149</u>   |                                    |             | <u>9</u>           |             |
| Total  | <u>9,133</u>                       | <u>7,845</u> | <u>1,298</u>                       | <u>-</u>    | <u>186</u>         | <u>212</u>  |

Los siguientes saldos por cobrar y pagar se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

**ESPACIO EN BLANCO**

|  | Saldos adeudados por partes relacionadas |                   |                     | Saldos adeudados a partes relacionadas |                 |                  |
|--|--|-------------------|---------------------|--|-----------------|------------------|
|  | Diciembre 31, 2011                       | Enero 1, 2010     | Enero 1, 2010       | Diciembre 31, 2011                     | Enero 1, 2010   | Enero 1, 2010    |
|  | (en miles de U.S. dólares)               |                   |                     | (en miles de U.S. dólares)             |                 |                  |
| Deportes y Recreación Ficchur Cía. Ltda.     | 347                                      | 172               | 371                 |  |                 |                  |
| Superdeporte S.A.                            | 225                                      | 31                | 8                   |  |                 |                  |
| Confecciones Kamerino PO. DI. UN. Cía. Ltda. | 119                                      | 81                | 61                  |  |                 |                  |
| Distribuidora Deportiva DIDE S.A.            | 113                                      | 26                | 189                 |  |                 |                  |
| Detalmix Cía. Ltda.                          | 106                                      |                   |                     |  |                 |                  |
| Mixsports Cía. Ltda.                         | 103                                      |                   | 115                 |  |                 |                  |
| Teleshop Cía. Ltda.                          | 71                                       |                   |                     |  |                 |                  |
| Mundo Deportivo Medeport S.A.                | 65                                       | 21                | 351                 |  |                 |                  |
| Confecciones Sport Competenc Cía. Ltda.      | 61                                       | 24                | 31                  |  |                 |                  |
| Deportes Biquila Cía. Ltda.                  | 25                                       |                   |                     |  |                 |                  |
| Confecciones Recreativas FIBRÁN Cía. Ltda.   | 9  | 175               |                     |  |                 |                  |
| Soluciones S.A.                              |  |                   | 212                 |  |                 |                  |
| Madrigal Sports Masot S.A.                   |  |                   | 90                  |  |                 |                  |
| Equinox S.A.                                 |  |                   | 62                  |  |                 |                  |
| Mixdeportivo Cía. Ltda.                      |  |                   | 47                  |  |                 |                  |
| Mildeportes S.A.                             |  |                   | 12                  |  |                 |                  |
| Bodegas Deportivas Bodesport Cía. Ltda.      |  |                   |                     |  |                 | 23               |
| Distribuidora Deportiva Batisport Cía. Ltda. |  | 2                 | 3                   | 247                                    |                 |                  |
| Otras  | <u>22</u>                                | <u>15</u>         | <u>9</u>            | <u>1</u>                               |                 | <u>26</u>        |
| <b>Total</b>                                 | <b><u>1,266</u></b>                      | <b><u>547</u></b> | <b><u>1,561</u></b> | <b><u>248</u></b>                      | <b><u>-</u></b> | <b><u>49</u></b> |

**18.2 Préstamos concedidos a partes relacionadas**

|   | ... Diciembre 31, ...              |                     | Enero 1,            |
|---|------------------------------------|---------------------|---------------------|
|   | 2011                               | 2010                | 2010                |
|   | ... (en miles de U.S. dólares) ... |                     |                     |
| <i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i> |                                    |                     |                     |
| Deportes y Recreación Ficchur Cía. Ltda.                | 370                                | 370                 |                     |
| Confecciones Recreativas FIBRÁN Cía. Ltda.              | 368                                | 1,063               | 1,063               |
| Distribuidora Deportiva DIDE S.A.                       | 224                                | 224                 |                     |
| Soluciones S.A.   | 110                                | 212                 |                     |
| Mixsports Cía. Ltda.                                    |                                    | 1,110               |                     |
| Confecciones Sport Competenc Cía. Ltda.                 |                                    | 32                  |                     |
| <b>Total</b>  | <b><u>1,072</u></b>                | <b><u>3,011</u></b> | <b><u>1,063</u></b> |

## **19. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

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

## **20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en mayo 31 del 2012 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

---