

NEGOCIOS INTERNACIONALES NEGINTER S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresadas en USDólares)

A. NEGOCIOS INTERNACIONALES NEGINTER S.A.:

Fue constituida el 8 de agosto de 1995 en la ciudad de Durán, Ecuador. Su objeto social principal es dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La Compañía no mantiene empleados en relación de dependencia.

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y, a partir del ejercicio económico 2012, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

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

Base de preparación y presentación: Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptó para el ejercicio 2012, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). El efecto económico de la adopción del nuevo marco conceptual se registró en el patrimonio el 1 de enero del 2012, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2011. Estos ajustes se comentan en la Nota L.

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

Consecuentemente, los estados financieros cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a los periodos que inician el 1 de enero del 2012, como se describen en estas políticas contables. En la preparación de los estados financieros, la Compañía adoptó como período de transición, las transacciones registradas desde el 1 de enero del 2011.

En la Nota L se describió los principales ajustes registrados el 1 de enero del 2012 y que, sirven para reeditar los estados financieros previamente publicados, con corte al 31 de diciembre del 2011.

NEGOCIOS INTERNACIONALES NEGINTER S.A.**B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

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

La vida útil estimada de los activos fijos, es como sigue:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>
Edificio	20
Patio	10
Instalaciones	10
Muebles de oficina	10

Los ingresos y gastos se contabilizan por el método del devengado: los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Las inversiones en acciones: Se registran al valor de compra y fueron ajustados al Valor Patrimonial Proporcional hasta el año 2011.

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

C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:

Incluye principalmente US\$260,698.37 (US\$264,025.37 en el 2011) de saldo mantenido en cuenta corriente en un banco local.

D. CUENTAS POR COBRAR:

Incluye principalmente US\$184,698.84 de TEDERSOC S.A. por concepto de anticipo para remodelaciones.

E. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO:

Incluye principalmente US\$20,032.91 de crédito tributario del Impuesto al Valor Agregado (US\$38,977.69 en el 2011) y US\$7,038.45 por retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta (US\$20,969.74 en el 2011).

F. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS:

	<u>Saldo al 31/12/2011</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al 31/12/2012</u>
Terrenos y mejoras	4,255,798 (1)	1,512,279	5,768,077
Edificios	206,168		206,168
Muebles de oficina	75		75
Pavimentación del patio	616,517		616,517
	<u>5,078,558</u>	<u>1,512,279</u>	<u>6,590,837</u>
Depreciación acumulada	<u>(319,257)</u>	<u>(71,960)</u>	<u>(391,217)</u>
	<u>4,759,301</u>	<u>1,440,319</u>	<u>6,199,620</u>

(1) Corresponde a compra de nuevo terreno.

NEGOCIOS INTERNACIONALES NEGINTER S.A.

G. CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2012, incluye principalmente US\$150,000.00 por pagar a Transoceánica Cía. Ltda.

H. PASIVO A LARGO PLAZO:

Corresponde a préstamo otorgado por Transoceánica Cía. Ltda. con el 4.5% de interés a 10 años plazo.

I. PATRIMONIO:

Capital social: Representa 1,600,000 participaciones – autorizadas, emitidas y en circulación con un valor nominal de US\$1.00 cada una.

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

Reserva facultativa: El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la Compañía y puede ser utilizado para ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos y gastos de ejercicios anteriores.

Reserva de capital: Se incluyen en este rubro las siguientes cuentas que se originaron en ajustes por inflación hasta el período de transición: reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria.

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

Reserva por revalorización de acciones: Corresponde a los ajustes de Valor Patrimonial Proporcional de las inversiones en acciones y participaciones.

Ajustes por implementación NIIF: Se registran los ajustes resultantes de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, a la fecha de transición.

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

J. ARRIENDOS:

En el 2012, corresponde a US\$498,960.00 por el alquiler de patio para contenedores ubicado en el Km 15 vía a Daule a TERCON Terminal de Contenedores CÍA. LTDA. y US\$45,330.00 por el alquiler de terreno a TASESA C.A.

NEGOCIOS INTERNACIONALES NEGINTER S.A.

K. IMPUESTO A LA RENTA:

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

A continuación la base imponible y el impuesto a la renta:

	2012	2011
Utilidad contable	283,805	83,845
Impuesto a la renta	65,275	20,123

L. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:

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

A partir del 1 de enero del 2012 la Empresa adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" para PYMES, sin tener que hacer ajustes que afectaran a los estados financieros.

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

Los principales criterios adoptados en el periodo de transición son los siguientes:

- Se efectuó una revisión de las cuentas contables y se ajustaron a su valor razonable.

A continuación los ajustes efectuados:

NEGOCIOS INTERNACIONALES NEGINTER S.A.**L. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF: (Continuación)**

	Saldo NEC	Ajustes	Saldo NIIF
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	270,239		270,239
Cuentas por cobrar	1,514,255		1,514,255
Gastos pagados por anticipado	59,947		59,947
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	1,844,441		1,844,441
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS	4,157,218	602,083	4,759,301
TOTAL ACTIVOS	6,001,659	602,083	6,603,742
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	2,593		2,593
Obligaciones por pagar	6,385		6,385
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	8,978		8,978
PASIVO A LARGO PLAZO	4,854,941		4,854,941
PATRIMONIO			
Capital social	120,000		120,000
Reserva legal	60,000		60,000
Reserva facultativa	563,711		563,711
Reserva de capital	30,773		30,773
Reserva por revalorización de acciones	299,534		299,534
Ajustes implementación NIIF		602,083	602,083
Resultados acumulados	63,722		63,722
TOTAL DE PATRIMONIO	1,137,740	602,083	1,739,823
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	6,001,659	602,083	6,603,742

M. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

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

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

NEGOCIOS INTERNACIONALES NEGINTER S.A.

M. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)

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

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

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

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

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

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

N. HECHOS SUBSECUENTES:

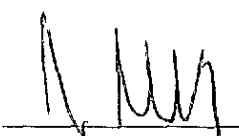
De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2012, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

NEGOCIOS INTERNACIONALES NEGINTER S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

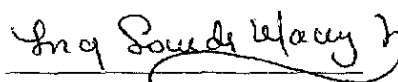
(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011(*)
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota C)	260,698	270,239
Cuentas por cobrar (Nota D)	184,699	1,514,255
Gastos pagados por anticipado (Nota E)	27,071	59,947
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	472,468	1,844,441
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS (Nota F)	6,199,620	4,759,301
TOTAL ACTIVOS	6,672,088	6,603,742
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar (Nota G)	152,593	2,593
Obligaciones por pagar	3,752	6,385
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	156,345	8,978
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota H)	3,077,390	4,854,941
PATRIMONIO (Nota I)		
Capital social	1,600,000	120,000
Reserva legal	81,853	60,000
Reserva facultativa	627,433	563,711
Reserva de capital	30,773	30,773
Reserva por revalorización de acciones	299,534	299,534
Ajustes por implementación NIIF	602,083	602,083
Resultados acumulados	196,677	63,722
TOTAL PATRIMONIO	3,438,353	1,739,823
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	6,672,088	6,603,742

(*) Ajustado según Normas Internacionales de Información Financiera



José Altgelt
Vicepresidente Ejecutivo

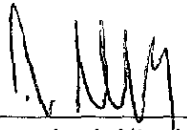


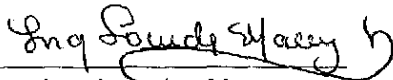
Ing. Lourdes Macuy
Contadora

NEGOCIOS INTERNACIONALES NEGINTER S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2012	2011
INGRESOS:		
Arriendos (Nota J)	544,290	169,700
Asistencia administrativa	55,000	45,000
Otros Ingresos		538
	<u>599,290</u>	<u>215,238</u>
COSTOS Y GASTOS:		
Gastos administrativos	177,309	48,137
Gastos generales	64,073	13,914
Gastos financieros	180	178
Depreciación	71,960	69,051
Otros gastos	1,963	113
	<u>315,485</u>	<u>131,393</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>283,805</u>	<u>83,845</u>
Impuesto a la Renta (Nota K)	65,275	20,123
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>218,530</u>	<u>63,722</u>
Reserva Legal	21,853	
UTILIDAD NETA	<u><u>196,677</u></u>	<u><u>63,722</u></u>


 José Altgelt
 Vicepresidente Ejecutivo


 Ing. Lourdes Macuy
 Contadora

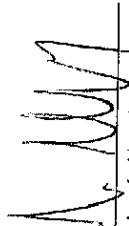
NEGOCIOS INTERNACIONALES NEGINTER S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresados en USDólares)

	Capital Social	Reservas			Revalorización de acciones	Ajustes por implementación NIIF	Resultados Acumulados
		Legal	Facultativa	Capital			
Saldo al 1 de enero del 2011	120,000	60,000	563,711	30,773	299,534		5,367
Utilidad neta							63,722
Dividendos Pagados							(5,367)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	120,000	60,000	563,711	30,773	299,534		63,722
Adopción NIIF primera vez							
Saldo al 1 de Enero del 2012	120,000	60,000	563,711	30,773	299,534	602,083	63,722
Aumento de capital	1,480,000					602,083	
Utilidad Neta							63,722
Transferencia a reserva legal		21,853					218,530
Transferencia a reserva facultativa			63,722				(21,853)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	1,600,000	81,853	627,433	30,773	299,534	602,083	(63,722)
							196,677

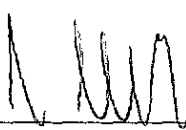

 José Altgelt
 Vicepresidente Ejecutivo


 Ing. Lourdes Macay
 Contadora

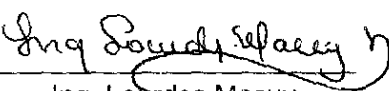
NEGOCIOS INTERNACIONALES NEGINTER S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresado en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2012	2011
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA	218,530	63,722
Depreciación	71,960	69,051
	<u>290,490</u>	<u>132,773</u>
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	1,329,556	(1,514,255)
Gastos pagados por anticipado	32,876	5,647
Cuentas por pagar	150,000	(9)
	<u>1,512,432</u>	<u>(1,508,617)</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>1,802,922</u>	<u>(1,375,844)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisiciones de activo fijos	<u>(1,512,279)</u>	<u>(3,354,047)</u>
EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>(1,512,279)</u>	<u>(3,354,047)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones por pagar	(2,633)	6,385
Préstamos a largo plazo	(1,777,551)	4,854,942
Pago de dividendos		(5,368)
Aumento de capital	<u>1,480,000</u>	
EFECTIVO NETO (USADO EN) PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>(300,184)</u>	<u>4,855,959</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO DEL EFECTIVO	<u>(9,541)</u>	<u>126,068</u>
Saldo del efectivo al inicio del año	270,239	144,171
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>260,698</u></u>	<u><u>270,239</u></u>



José Altgelt
Vicepresidente Ejecutivo



Ing. Lourdes Macuy
Contadora