

COPAGES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

COPAGES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

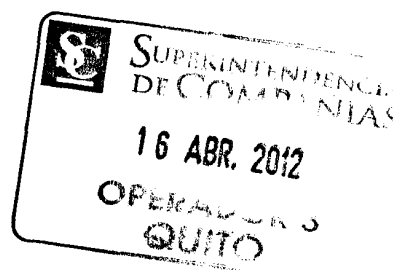
INDICE

Páginas

Informe de los Auditores Independientes	3
Balances generales	5
Estados de resultados	6
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 17

Abreviaturas usadas:

- US\$. - Dólares de Estados Unidos de América
EUA - Estados Unidos de América
NEC's - Normas Ecuatorianas de Contabilidad



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de Copagés S.A.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Copagés S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, 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 notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros

Estos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía, en la preparación y presentación razonable de acuerdo a los principios de contabilidad de general aceptación en el Ecuador. La responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos que son relevantes, de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo a las circunstancias.

Tal como se explica en la Nota 2, los estados financieros mencionados en el primer párrafo fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador modificados por normas de la Superintendencia de Compañías.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que se cumplan con requisitos éticos, sea planificada y realizada la auditoría para obtener certeza razonable de sí los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo.

Una auditoría incluye la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos planificados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación

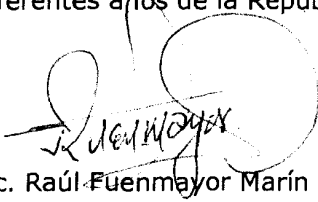
del riesgo de errores importantes en los estados financieros por fraude o error. Al realizar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de emitir una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Copagés 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 conformidad con la base de contabilidad descrita en la Nota 2.

Asunto de énfasis

La Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de la Empresa Copagés S.A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.


Lic. Raúl Fuenmayor Marín

Reg. Nac. 6221

SC-RNAE - 317

Quito, 29 de marzo del 2012



COPAGES S.A.
BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS				PASIVOS			
	NOTAS	2011	2010		NOTAS	2011	2010
ACTIVOS CORRIENTES:				PASIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo		2,035	3,196	Compañías Relacionadas	11	741,398	621,864
Anticipo a Contratos	3	7,622	14,852	Impuesto a la Renta por Pagar	19	1,540	1,112
Compañías Relacionadas	4	680,236	648,734	Otras Cuentas y Documentos por Pagar	12	60,956	116,204
Otras Cuentas por Cobrar	5	148,036	40,537	Gastos Acumulados por Pagar	13	1,830	1,670
Gastos Pagados por Anticipado	6	4,465	4,123	TOTAL PASIVO CORRIENTE		805,724	740,851
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		842,394	711,442	PASIVOS NO CORRIENTES:			
ACTIVO NO CORRIENTE:				Préstamos por Pagar Largo Plazo	14	306,800	306,800
Inversiones L.P.	7	599,875	564,975	Reserva Jubilación Patronal	15	446	446
Otras Inversiones L.P.	8	25,000	115,000	Depósitos en Garantía	16	6,160	8,900
Propiedad, Planta y Equipo Neto	9	133,644	142,487	TOTAL PASIVO LARGO PLAZO		313,406	316,146
Depósito en Garantía	10	132	132	TOTAL PASIVOS		1,119,130	1,056,997
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		758,651	822,594	PATRIMONIO			
				Capital Social	17	120,000	120,000
				Reserva Legal		6,861	6,527
				Reserva Facultativa		61,685	58,681
				Superávit Especial		288,494	288,494
				Utilidad del Ejercicio		4,876	3,337
				TOTAL PATRIMONIO		481,915	477,039
				TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1,601,046	1,534,037
TOTAL ACTIVOS		1,601,046	1,534,037				

Ver notas explicativas que son parte integrante de los Estados Financieros

COPAGES S.A.

ESTADO DE RESULTADOS

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

	NOTAS	2011	2010
INGRESOS:			
Ingresos		<u>164,389</u>	<u>109,095</u>
TOTAL	18	164,389	109,095
 GASTOS:			
Gastos de Administración		153,253	91,900
Movimiento Financiero, Neto		<u>3,588</u>	<u>11,960</u>
TOTAL	18	156,841	103,860
 UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		7,548	5,235
 15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES	19	<u>1,132</u>	<u>785</u>
 UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		6,416	4,450
 24% IMPUESTO A LA RENTA	19	<u>1,540</u>	<u>1,112</u>
 UTILIDAD NETA		<u>4,876</u>	<u>3,337</u>

Ver notas explicativas que son parte integrante de los Estados Financieros

COPAGES S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS
ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Superávit Especial	Utilidades Retenidas	TOTAL
Saldos a Comienzos de Año	120,000	6,527	-58,681	-288,494	5,235	-478,937
Transferencia 15% Participación Trabajadores	-	-	-	-	785	785
Transferencia 25% Impuesto a la Renta	-	-	-	-	1,112	1,112
Transferencia a Reserva Legal	-	334	-	-	334	-
Transferencia a Reserva Facultativa	-	-	-3,004	-	3,004	-
Transferencia a Superávit Especial	-	-	-	-	-	-
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	120,000	6,861	-61,685	-288,494	-	-477,039
Utilidad del Ejercicio 2011	-	-	-	-	-	-7,548
TOTAL PATRIMONIO AL 31/12/2011	120,000	6,861	-61,685	-288,494	-	-484,588

[Handwritten signature]

COPAGES S.A.
ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO.
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

Saldo Inicial del Efectivo y Equivalentes de Efectivo **3,196**

Efectivo Proveniente en Actividades de Operación **139,232**

Anticipo contratos de servicios	14,852	
Varios Deudores	4,004	
Cuentas por Pagar Compañías Relacionadas	119,534	
IVA	841	

Efectivo Usado en Actividades de Operación **204,100**

Cuentas por Cobrar Compañías Relacionadas	138,764	
Impuestos Anticipados	4,242	
Seguros pagados por anticipado	342	
15% Participación Trabajadores 2010	785	
25% Impuesto Renta 2010	1,112	
Servicios y consumos por pagar	518	
Retenciones en la Fuente	140	
Depósitos en Garantía	2,740	
Varios Acreedores	54,568	
Remuneraciones por Pagar	562	
Retenciones por pagar	325	

Efectivo Proveniente de Actividades de Inversión **90,000**

Otras Inversiones	90,000	

Efectivo Usado de Actividades de Inversión **42,522**

Inversiones en Asociadas	7,622	
Inversiones Largo Plazo	34,900	

Efectivo Utilizado en la Utilidad del Negocio **-16,229**

Saldo Final de efectivo y equivalentes de efectivo **2,035**

CONCILIACION DEL EFECTIVO CON LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO

Efectivo Utilizado en la Utilidad del Negocio **-16,229**

Movimiento de provisiones que no constituyen movimiento efectivo

Provisiones Patronales	162	
Depreciación Activos Fijos	-8,843	
Reserva cuentas Incobrables	0	

Utilidad Neta del Ejercicio 2011 antes de PTIR **7,548**

COPAGÉS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2011

NOTA 1 - ORGANIZACIÓN, OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO.

COPAGÉS S.A., es una compañía de nacionalidad ecuatoriana, domiciliada en la ciudad de Quito, constituida mediante Escritura Pública, en la Notaría Décimo Primera del Cantón Quito el 18 de diciembre de 1979 e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de enero de 1980.

Las operaciones y actividades que realiza COPAGÉS S.A. están regidas y amparadas por las leyes ecuatorianas, por las disposiciones y regulaciones del Servicio de Rentas Internas y controladas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La Compañía tiene como objeto adquirir bienes inmuebles, arrendarlos, remodelarlos, adecuarlos, mejorarlos, lotizarlos, urbanizarlos y venderlos sean de propiedad de la compañía o de terceros. Podrá contratar la administración y servicios de mantenimiento de casas y edificios. Para el cumplimiento de su objeto, la compañía podrá celebrar actos y contratos que se relacionen con su fin social.

NOTA 2 - POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Base de Presentación de los estados financieros.- Los estados financieros son preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía son definidas por la Administración de la Empresa, como responsable de su gestión, estas políticas son establecidas, bajo el entorno de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, que regulan los procedimientos contables en forma genérica, de acuerdo a los pronunciamientos de la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas, respectivamente en su ámbito.

Dichas políticas requieren 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.

Un resumen de las principales prácticas contables utilizadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros, se detallan a continuación:

Caja y Bancos.- Refleja el efectivo disponible y los saldos en bancos.

Propiedad, Planta y Equipo.- Están registrados al costo de adquisición, Las adiciones se registran al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta, considerando como base la vida útil estimada de estos activos, según los siguientes porcentajes anuales:

<u>Activos</u>	<u>Tasa</u>
Vehículos	20%
Mobiliario y equipos de oficina	10%
Edificios	5%
Equipos de computación	33%

Otras cuentas y documentos por pagar.- Se registran con base en los valores facturados por los proveedores en el mantenimiento de los bienes muebles e inmuebles.

Participación de trabajadores.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores, el 15% de las utilidades de la empresa.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 24% de impuesto a la renta.

Jubilación patronal.- El costo del beneficio a cargo de la Compañía, determinado con base en un estudio actuarial practicado por un profesional independiente, se provisiona con cargo a los resultados del ejercicio con base en el método de prima única.

Compañías y Partes Relacionadas.- Constituyen saldos por cobrar y por pagar, los cuales son conciliados mensualmente por la administración de la compañía.

Ingresos.- Los ingresos recibidos por los arriendos y servicios son contabilizados con base en su devengamiento y a la facturación emitida por la compañía, considerando los costos incurridos y las facturas recibidas de los proveedores.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera.- La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre de 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre de 2009, estableció el cronograma de implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia. De acuerdo al cronograma la Compañía Copagés S.A., forma parte del tercer grupo, está obligada a aplicar NIIF para PYMES, de acuerdo a la Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01, de enero 12 del 2011, a partir del 1 de enero de 2012, siendo su año de transición el 2011.

El 4 de enero del 2012, en atención al artículo decimo segundo de la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010, la Compañía COPAGÉS S.A., remitió a la Superintendencia de Compañías la información relativa a las cifras históricas en base a NEC, sus reclasificaciones y saldos actualizados bajo NIIF PYMES. Las reclasificaciones aplicadas al Balance General y su resultado final, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas, el 15 de diciembre del 2011.

NOTA 3 - ANTICIPOS A CONTRATOS

Un resumen de anticipos a contratos, al 31 de diciembre de 2011, es como sigue:

	(Dólares)
Anticipo Contrato por Servicios	<u>7.622</u>
TOTAL	<u>7.622</u>



NOTA 4 - COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un detalle de las compañías relacionadas, al 31 de diciembre de 2011, se desglosa de la siguiente manera:

	(Dólares)
Libresa S.A.	506.992
Librería Española Cía. Ltda.	31.015
Tangogrill S.A.	41.517
Inmobiliaria Alicante	<u>100.712</u>
TOTAL	<u>680.236</u>

NOTA 5 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El resumen de otras cuentas por cobrar, al 31 de diciembre de 2011, es como sigue:

	(Dólares)
Impuestos Anticipados	34.715
Varios Deudores	<u>113.321</u>
TOTAL	<u>148.036</u>

NOTA 6 - GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADOS

Los gastos pagados por anticipado, al 31 de diciembre de 2011, como sigue:

	(Dólares)
Seguros Anticipados	<u>4.465</u>
TOTAL	<u>4.465</u>



NOTA 7 - INVERSIONES EN ASOCIADAS

Un resumen de las inversiones, al 31 de diciembre de 2011, se detalla:

	(Dólares)
Libresa S.A.	315.910
Librería Española Cía. Ltda.	213.454
Delibresa S.A.	20.819
Catalunya S.C.C.	7.500
Tango Grill	40.892
Alicante	<u>1.300</u>
TOTAL	<u>599.875</u>

NOTA 8 - OTRAS INVERSIONES L.P.

Resumen de otras inversiones a largo plazo, al 31 de diciembre de 2011, como sigue:

	(Dólares)
Consultorios Médicos Solmedic	<u>25.000</u>
TOTAL	<u>25.000</u>

NOTA 9 - PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.

El detalle de propiedad, planta y equipo, al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

	(Dólares)
Edificios	182.421
Equipo de Oficina	700
Maquinaria y Equipo	28.139
Vehículos	<u>18.000</u>
Subtotal	229.260
Depreciación Acumulada	<u>(169.091)</u>
Subtotal	60.169
Terrenos	<u>73.475</u>
TOTAL	<u>133.644</u>

NOTA 10 - DEPOSITO EN GARANTÍA

Un resumen de depósito en garantía, al 31 de diciembre de 2011, es como sigue:

	(Dólares)
Aneta	<u>132</u>
TOTAL	<u>132</u>

NOTA 11 - COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un detalle de las compañías relacionadas, al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

	(Dólares)
Constructora Catalunya	672.147
Tango Grill	<u>69.251</u>
TOTAL	<u>741.398</u>

NOTA 12 - OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de otras cuentas por pagar, al 31 de diciembre de 2011, presenta el siguiente desglose:

	(Dólares)
Retenciones por Pagar	58
IVA por Pagar	1.177
Servicios y Consumos por Pagar	3.263
Varios Acreedores	330
Intereses por Pagar	<u>56.128</u>
TOTAL	<u>60.956</u>

NOTA 13 – GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Un resumen de gastos acumulados por pagar, al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

	(Dólares)
Obligaciones Patronales	698
Participación Trabajadores (nota 19)	<u>1.132</u>
TOTAL	<u>1.830</u>

NOTA 14 – DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO

Un detalle de documentos por pagar, al 31 de diciembre de 2011, es como sigue:

	(Dólares)
Inversiones Ultramar	<u>306.800</u>
TOTAL	<u>306.800</u>

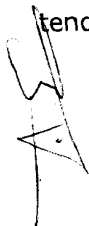
Préstamos recibidos de Inversiones Ultramar, a una tasa de interés fija del 10%, por el lapso de 60 meses. Los créditos fueron registrados en el Banco Central del Ecuador. El prestamista reside en la ciudad de Road Town Tórtola, Islas Vírgenes Británicas.

NOTA 15 – RESERVA JUBILACIÓN PATRONAL

Un detalle de la reserva para jubilación patronal, al 31 de diciembre de 2011, es como sigue:

	(Dólares)
Reserva para Jubilación Patronal Largo Plazo	<u>446</u>
TOTAL	<u>446</u>

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que



les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. La Compañía para el registro de la provisión de la jubilación patronal se sustenta en el estudio actuarial preparado por un profesional independiente.

NOTA 16 - DEPOSITOS EN GARANTIA

Un detalle de los depósitos en garantía, al 31 de diciembre de 2011, es como sigue:

	(Dólares)
Las Palmeras	5,600
Mónica Cruz	<u>560</u>
TOTAL	<u>6,160</u>

NOTA 17 - PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CAPITAL SOCIAL.- Al 31 de diciembre del 2011, el capital suscrito y pagado de Copagés S.A., está representado por 120.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles por un valor de \$ 1,00 cada una.

RESERVA LEGAL.- La Ley de Compañías del Ecuador requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar, por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. La apropiación del 10% de la utilidad anual obtenida, debe ser aprobada por la Junta General de Accionistas.

RESERVA FACULTATIVA.- Son Valores que se van acumulando de las utilidades no distribuidas, que en su momento pueden ser utilizadas en los aumentos de capital de la Compañía o a su vez distribuirlos en forma de dividendos a sus accionistas. Cualquier decisión que se tome al respecto deberá ser aprobada por la Junta General de Accionistas.

SUPERAVIT ESPECIAL.- Constituyen los valores que fueron capitalizados en años anteriores en las compañías en donde la Empresa tiene acciones y participaciones

NOTA 18 - INGRESOS Y GASTOS

Un resumen de los ingresos y gastos, al 31 de diciembre de 2011, es como sigue:

	(Dólares)
Ingresos	164.389
Gastos Operacionales	<u>156.841</u>

NOTA 19 - PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

Conciliación entre la utilidad según los estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	(Dólares)
Utilidad antes de la participación de trabajadores e impuesto a la renta	7.548
Participación de trabajadores en las utilidades	<u>(1.132)</u>
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	6.416
Impuesto a la renta por pagar	<u>(1.540)</u>
Utilidad Neta	<u>4.876</u>

El movimiento de la provisión de impuesto a la renta fue como sigue:

	(Dólares)
Impuesto a la Renta Causado	1.540
Anticipo a la Renta	0
Retención en la Fuente	<u>(12.128)</u>
Saldo a favor contribuyente	<u>10.588</u>

NOTA 20 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2011 y la elaboración del presente informe, no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Empresa pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros que han sido auditados.

