

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Solucionesa S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Solucionesa S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 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.

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

Opinión

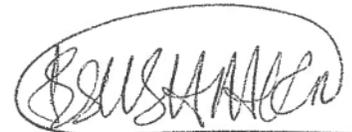
En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Soluciones S.A. al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales 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 2012 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 2011 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012. 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 2011 y 2010 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 30 de abril del 2012 y 30 de abril del 2011, respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.



Quito, Abril 30, 2013
Registro No. 019



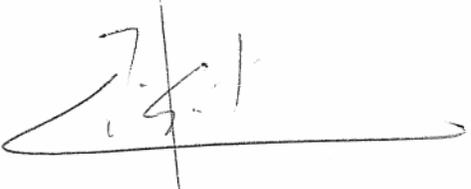
Mario Hidalgo
Socio
Licencia No. 22266

SOLUCIONSA S.A.

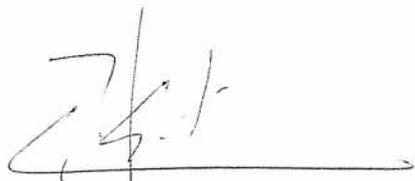
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
		(en miles de U.S. dólares)		
ACTIVOS CORRIENTES:				
Bancos		6	10	150
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	5	36	12	54
Activos por impuestos corrientes	9	<u>85</u>	<u>76</u>	<u>55</u>
Total activos corrientes		<u>127</u>	<u>98</u>	<u>259</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades de inversión	6	11,456	11,434	11,380
Propiedades y equipo			1	9
Otros activos financieros				<u>12</u>
Total activos no corrientes		<u>11,456</u>	<u>11,435</u>	<u>11,401</u>
TOTAL		<u>11,583</u>	<u>11,533</u>	<u>11,660</u>

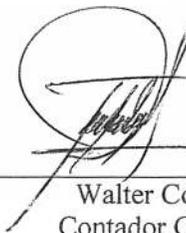
Ver notas a los estados financieros


Gonzalo Sánchez
Representante Legal

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	Diciembre 31,		Enero1,
		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
		(en miles de U.S. dólares)		
PASIVOS CORRIENTES:				
Préstamos	7	1,179	666	235
Otras cuentas por pagar	8	34	180	33
Pasivos por impuestos corrientes	9		1	2
Obligaciones acumuladas		<u>4</u>	<u>5</u>	<u>4</u>
Total pasivos corrientes		1,217	852	274
PASIVO NO CORRIENTE:				
Préstamos y total pasivo no corriente	7	<u>1,122</u>	<u>1,277</u>	<u>1,737</u>
Total pasivos		<u>2,339</u>	<u>2,129</u>	<u>2,011</u>
PATRIMONIO:				
Capital social	12	151	151	151
Reserva legal		4	4	4
Utilidades retenidas		<u>9,089</u>	<u>9,249</u>	<u>9,494</u>
Total patrimonio		<u>9,244</u>	<u>9,404</u>	<u>9,649</u>
TOTAL		<u>11,583</u>	<u>11,533</u>	<u>11,660</u>



Gonzalo Sánchez
Representante Legal



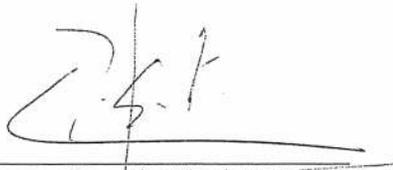
Walter Córdor
Contador General

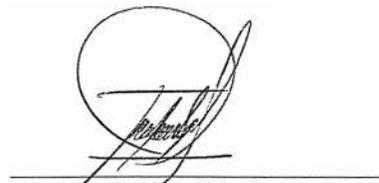
SOLUCIONSA S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Notas</u>	<u>2012</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)
INGRESOS POR COMISIONES	13	103	79
Gastos de operación		(137)	(269)
Intereses pagados	13	(118)	(147)
Intereses ganados		1	3
Otros ingresos, neto		—	97
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(151)	(237)
GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE	9	(9)	(8)
PÉRDIDA DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		(160)	(245)

Ver notas a los estados financieros


Gonzalo Sánchez
Representante Legal

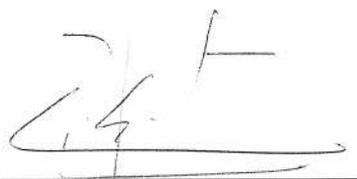

Walter Córdor
Contador General

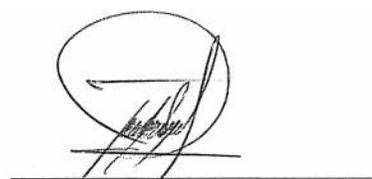
SOLUCIONSA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
			... (en miles de U.S. dólares) ...	
Saldos al 1 de enero del 2011	151	4	9,494	9,649
Pérdida del año	—	—	<u>(245)</u>	<u>(245)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	151	4	9,249	9,404
Pérdida del año	—	—	<u>(160)</u>	<u>(160)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2012	<u>151</u>	<u>4</u>	<u>9,089</u>	<u>9,244</u>

Ver notas a los estados financieros


Gonzalo Sánchez
Representante Legal

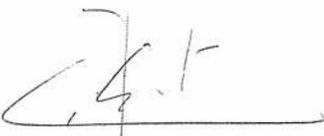

Walter Córdor
Contador General

SOLUCIONSA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de compañías relacionadas	75	130
Pagado a proveedores y compañías relacionadas	(292)	(403)
Intereses pagados	(19)	(33)
Intereses ganados	3	1
Impuesto a la renta	(9)	(11)
Otros gastos	—	(7)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(242)</u>	<u>(323)</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisiciones de propiedades de inversión	(22)	
Precio de venta de propiedades y equipos		120
Incremento en otros activos	—	(50)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	<u>(22)</u>	<u>70</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento de préstamos de compañías relacionadas	117	(221)
Aportes recibidos de accionistas	<u>143</u>	<u>457</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>260</u>	<u>236</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	(4)	(17)
Saldos al comienzo del año	<u>10</u>	<u>27</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO, NETO DE SOBREGIROS BANCARIOS	<u>6</u>	<u>10</u>

Ver notas a los estados financieros


Gonzalo Sánchez
Representante Legal


Walter Córdor
Contador General

SOLUCIONSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

Solucionesa S.A. está constituida en el Ecuador desde el 3 de diciembre de 1998 y su actividad principal es la compra, venta, permuta, corretaje, agenciamiento, arrendamiento, anticresis y administración de bienes inmuebles propios.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía es propietaria de un terreno de 1,200 hectáreas, ubicado en la ciudad de Manta, Provincia de Manabí (Ver Nota 6). Adicionalmente, la Compañía no mantiene 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 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, 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 2012.

Los estados financieros de Solucionesa S.A. al 31 de diciembre del 2011 y 2010 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas 30 de abril del 2012 y 30 de abril del 2011, 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 2011. 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 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros de Solucionesa S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados

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

- 2.3. **Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.
- 2.4. **Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas 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, según sea aplicable, y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor
- 2.5. **Costos por préstamos** - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

- 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** - 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 imponderables 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.
- 2.7. **Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.
- 2.7.1 **Ingresos por comisiones** - Se reconocen en resultados en el período en que se realiza la prestación del servicio.
- 2.8. **Normas revisadas emitidas pero aún 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>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras Entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 1, 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2014

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros podrían tener 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 2012. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, 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 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

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 2012:

- 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 algunas excepciones obligatorias y 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.

Soluciones 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 2011) ni para el primer período comparativo (31 de diciembre del 2011).

3.2 Exención a la aplicación retroactiva elegida 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 equipo 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 de una partida de propiedades y equipo, 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.

Soluciones S.A. optó por la medición de su propiedad a su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido a la fecha de transición. El valor razonable del referido activo fue medido mediante avalúo realizado por expertos externos independientes, determinando de esta forma nuevos valores iniciales.

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 Soluciones S.A.:

3.3.1 Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011

	Diciembre 31, <u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	<u>208</u>	<u>(4)</u>
<i>Ajuste por la conversión a NIIF:</i>		
Costo atribuido de propiedades de inversión y subtotal (1)	<u>9,765</u>	<u>9,765</u>
Reclasificación de aportes para futuras capitalizaciones (2)	<u>(569)</u>	<u>(112)</u>
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>9,404</u>	<u>9,649</u>

3.3.2 Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

No existen diferencias entre el resultado integral según NIIF y los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

(1) **Costo atribuido de propiedades de inversión:** Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 1 de enero del 2011 se registren a su valor razonable y por tal razón se realizó un avalúo del terreno que la Compañía mantiene como propiedad de inversión. Tal procedimiento fue efectuado por profesionales expertos independientes. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de la revaluación generaron un incremento en el saldo de propiedades de inversión y en resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF por US\$9.8 millones.

(2) **Reclasificación de cuentas presentadas como patrimonio:** Según las NIIF, un instrumento de patrimonio es sólo aquel que ponga de manifiesto una participación residual en los activos de la entidad. Bajo PCGA anteriores, la Compañía mantenía los valores entregados por sus accionistas como parte de su patrimonio, a pesar de no existir intención de capitalizarlos. Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, la Compañía ha reclasificado como préstamos los saldos de los aportes recibidos por los accionistas que no se estiman capitalizar por US\$112 mil y US\$569 mil respectivamente.

a) **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:

Cuenta	Presentación bajo PCGA anteriores	Presentación bajo NIIF	Saldos a	
			Diciembre 31, 2011	Enero 1, 2011
			(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	Presentado de forma independiente	Incluido en cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	10	49
Crédito tributario de IVA y retenciones en la fuente	Incluido en gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	Incluido en activos por impuestos corrientes	76	55
Otras cuentas por cobrar	Incluido en gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	Incluido en cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	2	-
Cuentas por cobrar a compañía relacionada a largo plazo	Presentado de forma independiente	Incluido otros activos financieros	-	12

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	Saldos a	
			Diciembre 31, <u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	Enero 1, <u>2011</u>
Otros activos	Presentado de forma independiente	Incluido en propiedades de inversión	11,434	11,380
Cuentas por pagar relacionadas	Incluido en cuentas por pagar a compañías relacionadas	Incluido en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	166	30
Cuentas por pagar relacionadas	Incluido en cuentas por pagar a compañías relacionadas	Incluido en préstamos	97	-
Impuestos por pagar	Incluido en gastos acumulados y otras cuentas por pagar	Incluido en pasivos por impuestos corriente	1	2
Otras cuentas por pagar	Incluido en gastos acumulados y otras cuentas por pagar	Incluido en obligaciones acumuladas	5	4
Préstamos por pagar relacionadas largo plazo	Presentado de forma independiente	Incluido en préstamos	1,277	1,737

3.4 *Ajustes significativos en el estado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2011* - No existen diferencias significativas entre el estado de flujos de efectivo presentado según las NIIF y el presentado según los PCGA anteriores

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos 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.

5. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	... Diciembre 31,...		Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
<i>Compañías relacionadas:</i>			
Distribuidora Deportiva Dide S.A.	20		
Confecciones Recreativas Fibrán Cía. Ltda.	10	6	2
Otras	6	4	47
Anticipos a proveedores		1	5
Otras	—	<u>1</u>	—
Total	<u>36</u>	<u>12</u>	<u>54</u>

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2011 y 2012, corresponde principalmente a un terreno de 1,200 hectáreas, ubicado en la ciudad de Manta, provincia de Manabí y que la administración estima que serán utilizadas en el futuro para el desarrollo de proyectos. Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	11,434	11,380
Adiciones	<u>22</u>	<u>54</u>
Saldos al fin del año	<u>11,456</u>	<u>11,434</u>

Un detalle del valor razonable de las propiedades de inversión

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Terreno	10,835	10,835
Inversiones y costos capitalizables	<u>621</u>	<u>599</u>
Total	<u>11,456</u>	<u>11,434</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre del 2012, 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.

6.1 Aplicación del costo atribuido - Al 1 de enero del 2011, el valor razonable utilizado como costo atribuido para el terreno anteriormente mencionado y el ajuste al valor en libros presentado según los PCGA anteriores se muestran a continuación:

	Saldo según PCGA <u>anteriores</u>	Ajuste al valor <u>razonable</u>	Costo <u>atribuido</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
Terrenos - propiedad de inversión y total	<u>1,070</u>	<u>9,765</u>	<u>10,835</u>

7. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Compañías relacionadas: (1)</i>		
Superdeporte S.A.	879	724
Marathon Casa de Deportes S.A.	382	315
Distribuidora Deportiva Dide S.A.	126	137
Otras	202	198
Cuentas por pagar accionistas (2)	712	569
Sobregiros bancarios	<u> </u>	<u> </u>
Total	<u>2,301</u>	<u>1,943</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1,179	666
No corriente	<u>1,122</u>	<u>1,277</u>
Total	<u>2,301</u>	<u>1,943</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2012, los saldos de los préstamos vigentes generan un interés anual del 8.17% con vencimientos hasta diciembre del 2017.

(2) Corresponde a cuentas por pagar accionistas, las mismas que no generan intereses ni tienen vencimientos definidos.

8. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Compañías relacionadas:</i>		
Mercadeo, Relaciones Públicas y Promociones		
Mercaprom S.A.	30	30
Inmobiliaria Investa S.A.	2	
Superdeporte S.A.		95
Marathon Casa de Deportes S.A.		41
Otras cuentas por pagar	<u>2</u>	<u>14</u>
Total	<u>34</u>	<u>33</u>

9. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31, ... <u>2012</u>	<u>2011</u>	Enero 1, <u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)		
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>			
Crédito tributario de impuesto a la renta	2	2	10
Impuesto al Valor Agregado - IVA	<u>83</u>	<u>74</u>	<u>45</u>
Total	<u>85</u>	<u>76</u>	<u>55</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>			
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar y total	=	<u>1</u>	<u>2</u>

9.2 *Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente* - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Pérdida según estados financieros	(151)	(237)
Gastos no deducibles	<u>3</u>	<u>29</u>
Pérdida tributaria	<u>(148)</u>	<u>(208)</u>
Impuesto a la renta causado (1)	=	=
Anticipo calculado (2)	<u>9</u>	<u>8</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>9</u>	<u>8</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011) y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización (14% para el año 2011).

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2012, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$9 mil; sin embargo, la Compañía no generó un impuesto causado, razón por la cual registró en resultados US\$9 mil equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2009 al 2012.

9.3 *Movimiento de crédito tributario de impuesto a la renta* - Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	(2)	(10)
Provisión del año	9	8
Pagos efectuados	(9)	(11)
Baja de crédito tributario	—	<u>11</u>
Saldos al fin del año	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>

9.4 *Aspectos Tributarios:*

Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 de 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 la reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado - Con fecha noviembre 24 de 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 que 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 establecido por el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

10. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2012, no superaron el importe acumulado mencionado.

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

11.1 *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 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.

11.1.1 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 a tasas de interés variables y reajustables en función de tasas referenciales del Banco Central del Ecuador.

11.1.2 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 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.

11.1.3 Riesgo de liquidez - La Gerencia General tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. 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.

11.1.4 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que está en capacidad de continuar como empresa en marcha. La Gerencia General define el endeudamiento adecuado considerando los costos relacionados.

ESPACIO EN BLANCO

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

	... Diciembre 31,...	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Bancos	6	10
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	36	12
Otros activos financieros	—	<u>12</u>
Total	<u>42</u>	<u>22</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Costo amortizado:		
Préstamos (Nota 7)	2,301	1,943
Otras cuentas por pagar (Nota 8)	<u>34</u>	<u>180</u>
Total	<u>2,335</u>	<u>2,123</u>

11.3 *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.

12. PATRIMONIO

12.1 *Capital Social* - El capital social autorizado consiste de 150,800 acciones de US\$1 valor nominal unitario.

12.2 *Reserva Legal* - La Ley de Compañías requiere que un 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.

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

	Saldos a		
	Diciembre 31,	Diciembre 31,	Enero 1,
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...		
Déficit acumulado	(676)	(516)	(271)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (Nota 3.3.1)	<u>9,765</u>	<u>9,765</u>	<u>9,765</u>
Total	<u>9,089</u>	<u>9,249</u>	<u>9,494</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

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

13. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, durante los años 2012 y 2011, se desglosan como siguen:

	Ingresos por comisiones		Gastos por intereses	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	... (en miles de U.S. dólares) ...			
Distribuidora Deportiva DIDE S.A.	41	21	11	12
Confecciones Recreativas Fibrán Cía. Ltda.	23	25	7	9
Deportes y Recreación Ficchur Cía. Ltda.	20	2		
Equinox S.A.	19	21		15
Superdeporte S.A.			62	63
Marathon Casa de Deportes S.A.			27	28
Inmobiliaria Investa S.A.			9	18
Otros	—	<u>10</u>	<u>2</u>	<u>2</u>
Total	<u>103</u>	<u>79</u>	<u>118</u>	<u>147</u>

14. COMPROMISO

Convenios de Garantía Hipotecaria - La Compañía mantiene convenios de garantía hipotecaria con las compañías relacionadas Confecciones Recreativas Fibrán Cía. Ltda., Deportes y Recreación Ficchur Cía. Ltda., Distribuidora Deportiva Dide S.A., Confecciones Kamerino Po.Di.Un. Cía. Ltda., Equinox S.A. y Mixsports Cía. Ltda, mediante los cuales los préstamos de estas compañías son garantizados por Solucionsa S.A. mediante hipotecas de su terreno con instituciones del sistema financiero. La Compañía cobrará a sus relacionadas, una comisión equivalente al 2% anual por cada transacción crediticia garantizada con sus bienes. Esta comisión deberá ser pagada al perfeccionarse el contrato de crédito hipotecario otorgado por la institución financiera. Los plazos de duración de estos convenios son indefinidos.

15. GARANTÍA

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía ha entregado un terreno por un valor comercial de US\$10.8 millones, en garantía de obligaciones bancarias adquiridas por sus compañías relacionadas Confecciones Recreativas Fibrán Cía. Ltda., Deportes y Recreación Ficchur Cía. Ltda., Distribuidora Deportiva DIDE S.A., Kamerino Po.Di.Un. Cía. Ltda., Equinox S.A. y Mixsports Cía. Ltda..

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

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 30 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 30 del 2013 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.