

BEAUPORT S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	2
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 - 14

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	U.S. dólares



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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Junta de Directores de
Beauport S. A.:

Informe sobre los estados financieros (no consolidados)

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Beauport S. A., que incluyen el estado (no consolidado) de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados (no consolidados) de resultado integral y de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros (no consolidados)

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros (no consolidados) de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros (no consolidados) libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros (no consolidados) basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros (no consolidados) 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 (no consolidados). Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros (no consolidados) 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 (no consolidados) de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados 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 que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros (no consolidados).

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 (no consolidados) presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Beauport S. A. al 31 de diciembre del 2012, y el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Asuntos de Énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que:

- Tal como se explica en la nota 5, Beauport S. A. también preparó estados financieros consolidados conforme lo requieran las NIIF. Los Estados Financieros Separados adjuntos (no consolidados) se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías.
- Durante el año 2011, la Compañía Beauport S. A. no realizó actividades que generen ingresos o gastos, como consecuencia la Compañía no presenta estado de resultado integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

Otro Asunto

Los Estados Financieros de Beauport S. A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2011 no requerían auditoría de acuerdo a la legislación vigente. En consecuencia, las cifras correspondientes al 31 de diciembre del 2011 que se presentan en este informe únicamente son reveladas para propósitos comparativos y no han sido auditados.

Deloitte & Touche.

Guayaquil, Noviembre 6, 2013
SC-RNAE 019

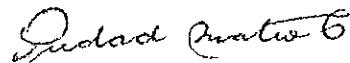


Jaime Castro H.
Socio
Registro # 0.7503

BEAUPORT S. A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
			(en U. S. dólares)
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		2,787	53,643
Cuenta por cobrar	4, 9	<u>5,793,101</u>	<u>537,599</u>
Total activos corrientes		<u>5,795,888</u>	<u>591,242</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Inversiones en subsidiarias	5	34,173,770	987,500
Otros activos		<u>3,951</u>	<u>3,951</u>
Total activos no corrientes		<u>34,177,721</u>	<u>991,451</u>
TOTAL		<u>39,973,609</u>	<u>1,582,693</u>
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>			
PASIVO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar	6, 9	8,065,188	1,532,693
PASIVO NO CORRIENTE:			
Cuentas por pagar	6, 9	<u>26,173,770</u>	<u> </u>
Total pasivos		34,238,958	1,532,693
PATRIMONIO:			
Capital social	8	200,000	50,000
Utilidades Retenidas		<u>5,534,651</u>	<u> </u>
Total patrimonio		<u>5,734,651</u>	<u>50,000</u>
TOTAL		<u>39,973,609</u>	<u>1,582,693</u>

Ver notas a los estados financieros

Econ. Victor Naula
Gerente GeneralCPA, Piedad Mateo
Contadora

BEAUPORT S. A.

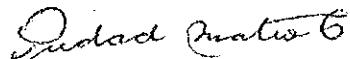
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**
(Expresado en U.S. dólares)

	Nota	2012
INGRESOS	9	5,555,123
GASTOS		
Administrativo		(2,886)
Financiero		(18,319)
Otros ingresos, netos		<u>733</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>5,534,651</u>

Ver notas a los estados financieros



Econ. Victor Naula
Gerente General



CPA. Piedad Mateo
Contadora

BEAUPORT S. A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

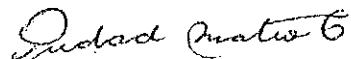
(Expresado en U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2012	50,000		50,000
Pago capital suscrito, nota 8	150,000		150,000
Utilidad del año	_____	<u>5,534,651</u>	<u>5,534,651</u>
Diciembre 31, 2012	<u>200,000</u>	<u>5,534,651</u>	<u>5,734,651</u>

Ver notas a los estados financieros



Econ. Victor Naula
Gerente General



CPA. Piedad Mateo
Contadora

BEAUPORT S. A.

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

(Expresado en U.S. dólares)

Ver notas a los estados financieros

[Handwritten signature]

Econ. Victor Naula
Gerente General

Quedan Quatros

CPA. Piedad Mateo
Contadora

BEAUPORT S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida en Ecuador en noviembre 25 del 2010 y su actividad principal es la tenencia de acciones, participaciones o cuotas sociales de cualquier clase de compañías que tengan objetos sociales licitos, sean nacionales o extranjeras.

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 (no consolidados) han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 Bases de preparación – Los estados financieros (no consolidados) han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de Activos.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros (no consolidados).

2.3 Bancos – Incluye aquellos depósitos que se puedan transformar rápidamente en efectivo.

2.4 Inversiones en subsidiarias – La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias al costo y los dividendos procedentes de una subsidiaria se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirla.

2.5 Instrumentos financieros – Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una empresa y un pasivo financiero en otra empresa. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera son: banco, cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se describen en las correspondientes notas de políticas contables.

El reconocimiento inicial de un activo o pasivo financiero que no se lleve a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas, será a su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles al instrumento financiero.

La clasificación de un instrumento financiero como pasivo financiero se hace de conformidad con la esencia del acuerdo contractual que los origina. Los intereses, pérdidas y ganancias relacionados con un instrumento financiero clasificado como pasivo financiero se reconocen como gasto o ingreso en el periodo que se originan.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran 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.

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.5.1 *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.

2.5.2 *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.

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 del estado de situación financiera.

2.6 *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 desprendérse de recursos, 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.

2.7 *Ingresos por dividendos* – El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han declarado dividendos en las Compañías subsidiarias.

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

2.9 *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.

2.10 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros (no consolidados)

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2011
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral	Julio 1, 2012

2.11 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectiva

La compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, Normas Internacionales de Contabilidad – NIC nuevas, revisadas y emitidas durante el año 2012 y que aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros.	Enero 1, 2015
NIIF 10	Consolidación de estados financieros.	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades.	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros.	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición.	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 10, NIIF11 y NIIF 12	Estados financieros consolidados, acuerdos conjuntos y revelaciones sobre participaciones en otras entidades: Guía de transición	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados.	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros.	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros (no consolidados) de la Compañía en los períodos futuros, no 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 haya sido completado.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros (no consolidados) 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.

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.

4. CUENTAS POR COBRAR

	<i>... Diciembre 31...</i>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Compañías relacionadas, nota 9	5,586,641	333,139
Otras	<u>206,460</u>	<u>204,460</u>
Total	<u>5,793,101</u>	<u>537,599</u>

Al 31 de diciembre de 2012, Compañías relacionadas incluyen principalmente:

- Narbeth Investments S.A. (con jurisdicción en Panamá) y Milgard International Limited (con jurisdicción en Islas Vírgenes Británicas), valores pendientes de cobro por US\$2.5 millones y US\$1 millón, respectivamente, que de acuerdo a convenio de sustitución de activos, estas compañías asumieron la calidad de deudoras sustitutas de saldos por cobrar que Beauport S. A. mantenía con Inmobiliaria del Sol S. A. Mobisol.
- Universal Sweet Industries S. A., valores por cobrar por US\$1.4 millones correspondientes a la distribución de los dividendos sobre las utilidades del año 2011.

Estos valores fueron cobrados durante el primer trimestre del año 2013.

5. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Los estados financieros de Beauport S. A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2012, también se presentan consolidados con sus compañías subsidiarias en la cual posee una participación accionaria de más del 50% o ejerce control, tal como se establece en la NIIF 10 – Estados Financieros consolidados, sin embargo, por requerimiento de la Superintendencia de compañías Beauport S. A., presenta estados financieros separados.

Al 31 de diciembre del 2012, inversiones en subsidiarias representa participación accionaria en las siguientes compañías:

	Porcentaje de Participación	... Diciembre 31... <u>2012</u>	<u>2011</u> (en U.S. dólares)
Citamed S. A.	95.00		987,500
Universal Sweet Industries S. A.	99.99	11,402,990	
Inmobiliaria del Sol S. A. Mobisol.	71.12	16,893,319	
Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A.	99.99	4,188,129	
Solcentro S. A.	99.88	<u>1,689,332</u>	
 Total		<u>34,173,770</u>	<u>987,500</u>

Durante el año 2012, la Compañía adquirió inversiones por US\$34.1 millones y vendió la totalidad de las inversiones en la compañía Citamed S. A. por US\$987,500, nota 10.

6. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31... <u>2012</u>	<u>2011</u> (en U.S. dólares)
Relacionadas	34,238,958	1,532,693
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	8,065,188	1,532,693
No corriente	<u>26,173,770</u>	
 Total	<u>34,238,958</u>	<u>1,532,693</u>

Al 31 de diciembre del 2012, cuentas por pagar incluye principalmente crédito por compraventa de acciones, ver nota 10, un detalle es como sigue:

Vencimientos anuales hasta el 2017

Dalis Overseas Limited	11,402,990
Duncan Business Inc.	4,188,129
Caroni Business Ltd. Inc.	1,689,332
Milgard Internacional Limited	4,856,829
Narbeth Investments S. A.	<u>12,036,490</u>
 Total	<u>34,173,770</u>

Al 31 de diciembre del 2012, los vencimientos futuros del crédito concedido en la compraventa de acciones, son como sigue:

2013	8,000,000
2014	3,610,902
2015	3,430,786
2016	3,259,655
2017	<u>15,872,427</u>
 Total	<u>34,173,770</u>

7. IMPUESTOS

La Ley de Régimen Tributario Interno vigente en el Ecuador estable que las sociedades recién constituidas, estarán sujetas al pago del anticipo del impuesto a la renta después del quinto año de operación efectiva del proceso productivo y comercial, por lo tanto Beauport S. A. se encuentra exenta de la determinación y liquidación del anticipo del impuesto a la renta para el ejercicio económico 2012.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la constitución de la Compañía, de las referidas declaraciones podrían existir diferencias de criterio, en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos y gastos.

8. PATRIMONIO

Capital Social - Al 31 de diciembre del 2012, representa 200,000 acciones con un valor nominal de US\$1 cada una.

Durante el año 2012, los accionistas de la compañía pagaron US\$150,000, correspondientes al 75% del capital suscrito.

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	... Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<i>Cuentas por cobrar:</i>		(en U.S. dólares)
Narbeth Investments S. A.	2,585,150	
Universal Sweet Industries S. A.	1,445,350	
Milgard Internacional Limited	1,034,623	
Citamed S. A.	403,905	272,119
Hacienda San Rafael	43,725	
Meliquina S. A.	40,578	
Glamecorp S. A.	20,000	
Corphidro S. A.	11,626	20,839
Promotora Turistica RAFA S. A. Proturasa	1,584	
Naracorp S. A.	100	
Markunet S. A.		40,181
 Total	 <u>5,586,641</u>	 <u>333,139</u>

... Diciembre 31...

<u>2012</u>	<u>2011</u>
(en U.S. dólares)	

Cuentas por pagar:

Narbeth Investments S. A.	12,036,490	1,121,893
Dalis Overseas Limited	11,402,990	
Milgard Internacional Limited	4,856,829	
Duncan Business Inc.	4,188,129	
Caroni Business Ltd. Inc.	1,689,332	
Fuller Trading Limited	50,000	
Fundación para Adopción a Nuestros Niños	9,000	
Markunet S. A.	5,188	
Meliquina S. A.	1,000	
Promotores Inmobiliarios Pronobis S. A.	290,800	
Binzer Holding S. A.	<u>120,000</u>	
 Total	<u>34,238,958</u>	<u>1,532,693</u>

Ingresos por dividendos:

Inmobiliaria del Sol S. A. Mobisol	3,619,773	
Universal Sweet Industries S. A.	<u>1,935,350</u>	
 Total	<u>5,555,123</u>	

10. COMPROMISOS

Durante el año 2012, Beauport S. A. suscribió contratos de compra venta (cesión) de acciones con compañías domiciliadas en el exterior, las cuales mantenían participación accionaria en Universal Sweets Industries S. A., Promotores Inmobiliarios "Pronobis S. A.", Solcentro S. A., e Inmobiliaria del Sol S. A. Mobisol. Los principales aspectos de los contratos son como siguen:

- Dalis Overseas Limited, vendió 9,999,999 acciones de Universal Sweets Industries S. A. que representan el 99.99% de participación del capital suscrito y pagado. El precio de compra fue US\$13.5 millones.
- Duncan Business Limited, vendió 1,349,998 acciones de Promotores Inmobiliarios "Pronobis S. A." que representan el 99.99% de participación del capital suscrito y pagado. El precio de compra fue US\$5 millones.
- Caroni Business Ltd. Inc., vendió 1,198,500 acciones de Solcentro S. A. que representan el 99.88% de participación del capital suscrito y pagado. El precio de compra fue US\$2 millones.
- Milgard International Limited, vendió 2,918,915 acciones de Inmobiliaria del Sol S. A. Mobisol que representan el 20.33% de participación del capital suscrito y pagado. El precio de compra fue US\$5.8 millones.
- Narbeth Investment S. A., vendió 7,293,319 acciones de Inmobiliaria del Sol S. A. Mobisol que representan el 50.79% de participación del capital suscrito y pagado. El precio de compra fue US\$14.3 millones.

El plazo de los contratos es de 5 años con amortizaciones anuales hasta el 15 de agosto del 2017.

11. 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 (no consolidados) (noviembre 6 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros (no consolidados) por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en noviembre 6 del 2013 y serán presentados a los Accionistas y Junta de Directores para la aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros (no consolidados) serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones.
