

H 104016

SURPLUS S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre del 2010

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
SURPLUS S. A.



Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **SURPLUS S. A.** que comprenden el estado de situación al 31 de diciembre del 2010, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La preparación y presentación de estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el fin de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea material de los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación de los estados financieros por la entidad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **SURPLUS S. A.** al 31 de diciembre del 2010, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Herrera Chang & Asociados

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: 010

Mulin Chang de Herrera
Mulin Chang de Herrera
Socia

Mayo 16, 2011

Guayaquil - Ecuador



SURPLUS S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2010
En US\$ Dólares y sin centavos

Activos

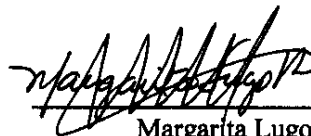
Activo corriente:

Efectivo (nota 4)	US\$	21.564
Inversiones temporales (nota 5)		215.702
Cuentas y documentos por cobrar:		
Clientes	2.352	
Préstamos por cobrar (nota 6)	400.000	
Anticipo a proveedores	5.198	
Impuesto a la renta pagado en exceso (nota 10)	1.642	
Otras	1.894	
Total cuentas y documentos por cobrar		411.086
Inventarios-		
Terrenos (nota 7)		224.397
Total activo corriente		872.749
Propiedades, muebles y equipos	28.486	
Menos depreciación acumulada	14.471	
Propiedades, muebles y equipos, neto (nota 8)		14.015
Cuentas por cobrar a largo plazo		9.100
Inversiones a largo plazo (nota 9)		651.575
	US\$	<u>1.547.439</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



María Teresa Pérez
Gerente General



Margarita Lugo
Contadora General

SURPLUS S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE SITUACION
31 de diciembre del 2010
En US\$ Dólares y sin centavos

Pasivos y Patrimonio

Pasivo corriente:

Cuentas por pagar:

Accionistas y relacionadas (nota 3)

US\$ 288.447

Anticipos de clientes

15.300

Impuestos

1.946

Total pasivos

305.693

Patrimonio:

Capital acciones - suscritas y pagadas 5.000

acciones suscritas de \$1 cada una

5.000

Reserva legal (nota 12)

4.871

Reserva de capital (nota 13)

648.250

Utilidades acumuladas

583.625

Total patrimonio

1.241.746

US\$ 1.547.439

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



María Teresa Pérez
Gerente General



Margarita Lugo
Contadora General

SURPLUS S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE RESULTADOS
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2010
En US\$ Dólares y sin centavos

Ingresos:			
Dividendos recibidos	US\$	116.171	
Alquileres (nota 15)		<u>47.264</u>	
Total ingresos			163.435
Gastos de operación:			
Gastos de administración			<u>45.386</u>
Utilidad operacional			118.049
Otros ingresos:			
Intereses ganados		62.960	
Otros		<u>151</u>	
Total otros ingresos			63.111
Utilidad en subsidiaria (nota 14)			<u>96.863</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta			278.023
Impuesto a la renta (nota 10)			<u>37.885</u>
Utilidad neta	US\$		<u>240.138</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



María Teresa Pérez
Gerente General



Margarita Lugo
Contadora General

SURPLUS S. A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2010

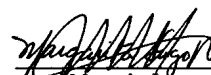
En US\$ Dólares y sin centavos

	<u>Capital pagado</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2009, previamente informado	US\$ 5.000	4.871	648.250	326.757	984.878
Ajustes de años anteriores (nota 11)				343.487	343.487
Saldo al 31 de diciembre del 2009, ajustado	5.000	4.871	648.250	670.244	1.328.365
Pago de dividendos (nota 3)				-326.757	-326.757
Utilidad neta				240.138	240.138
Saldo al 31 de diciembre del 2010	US\$ <u>5.000</u>	<u>4.871</u>	<u>648.250</u>	<u>583.625</u>	<u>1.241.746</u>

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



María Teresa Pérez
Gerente General



Margarita Lugo
Contadora General

SURPLUS S. A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2010

En US\$ Dólares y sin centavos

Aumento (Disminución) en efectivo:

Flujos de efectivo en las actividades de operación:

Efectivo recibido de clientes	US\$ 132.399	
Efectivo pagado a proveedores	-56.265	
Impuesto a la renta pagado	-108.083	
Intereses ganados	62.960	
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		31.011

Flujos de efectivo en las actividades de inversión:

Recuperación de inversiones temporales, neto	294.119	
Aumento en préstamos por cobrar	-400.000	
Cobro de dividendos	216.100	
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		110.219

Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:

Aumento neto en accionistas y relacionadas	10.283	
Dividendos pagados	-189.000	
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		-178.717

Disminución neta de efectivo -37.487

Efectivo al inicio del año 59.051

Efectivo al final del año US\$ 21.564

P A S A N

SURPLUS S. A.

VIENEN

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto
provisto por las actividades de operación

Utilidad neta	US\$	240.138
---------------	------	---------

Partidas de conciliación entre la utilidad neta con el efectivo
neto provisto por las actividades de operación:

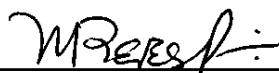
Depreciación	578	
Utilidad en subsidiaria (nota 14)	-96.863	
Dividendos recibidos	-116.171	
Ajustes	-151	
Total partidas conciliatorias		-212.607

Cambios en activos y pasivos:

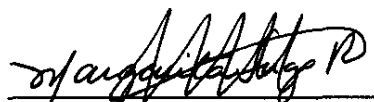
Disminución en cuentas por cobrar	55.101	
Aumento en cuentas por pagar	1.635	
Aumento en anticipos de clientes	15.300	
Disminución en impuesto a la renta por pagar	-68.556	
Total cambios en activos y pasivos		3.480

Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$	<u>31.011</u>
---	------	---------------

Las notas adjuntas son parte integrante
de los estados financieros



María Teresa Pérez
Gerente General



Margarita Lugo
Contadora General

SURPLUS S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

31 de diciembre del 2010

1.- Operaciones

SURPLUS S. A. se constituyó el 13 de diciembre del 2000 y su domicilio principal está ubicado en la ciudad de Guayaquil. Su actividad es la de realizar inversiones en sociedades de capital, y la compra, venta y arriendo de bienes inmuebles.

En el 2004, SURPLUS S. A. absorbe por fusión a las compañías Abel C. A., Aicardi S. A., Adan C. A., Cial Compañía Industrial Aluminio C. A., EVA C. A. y Veleza C. A., inscribiéndose la Escritura Pública en el Registro Mercantil de Guayaquil el 4 de agosto del 2004.

2.- Resumen de políticas importantes de contabilidad

Sus políticas importantes de Contabilidad se detallan a continuación:

a) Base de presentación

La Compañía lleva sus registros de contabilidad y prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC promulgadas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, y aprobadas por la Superintendencia de Compañías entidad encargada de su control y vigilancia.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución N° 06.Q.ICI 004 del 21 de agosto del 2006, considerando que es fundamental para el desarrollo empresarial del país, actualizar las normas de contabilidad, a fin de que éstas armonicen con principios, políticas, procedimientos y normas universales para el adecuado registro de transacciones, la correcta preparación y presentación de estados financieros y una veraz interpretación de la información contable; ha dispuesto la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

El 31 de diciembre del 2008, mediante Resolución 08.G.DSC.010 estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF, así:

- 1° A partir del 1 de enero del 2010, las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

2° A partir del 1 de enero del 2011, las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4.000.000 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones; que voluntariamente hubieren formado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el estado y entidades del sector público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

3° A partir del 1 de enero del 2012, las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

A la Compañía le corresponde aplicar las NIIF a partir del 2012.

b) Inversiones temporales.

Están constituidas por Certificados de depósito a plazo, con vencimiento a 32 días, renovables en base a la disponibilidad de efectivo de la Compañía.

c) Propiedades, muebles y equipos

Las propiedades, muebles y equipos están registrados al costo de adquisición (nota 8).

El costo es depreciado por el método de línea recta en función de la vida útil estimada de los activos, según los siguientes porcentajes anuales:

- Edificios	5%
- Muebles y equipos	10%

d) Inversiones a largo plazo

Están registradas al costo las inversiones que la Compañía posee hasta el 20% de participación; y bajo el método de participación en aquellas inversiones donde se mantiene más del 20% de participación.

e) Ingresos

La Compañía registra los ingresos bajo la base de devengado.

f) Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

La tarifa del impuesto a la renta para las sociedades domiciliadas en el País hasta el 2010 es del 25% sobre la base imponible. Las sociedades que

reinvertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecen en el Reglamento.

La Ley de Régimen Tributario Interno y Reglamento también establecen que las sociedades calcularán y pagarán un anticipo al impuesto a renta equivalente a la suma matemática de los siguientes rubros:

- 0.2% del patrimonio total.
- 0.2% del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- 0.4% del activo total, y
- 0.4% del total de ingresos gravables a efecto del impuesto a la renta.

El anticipo pagado originará crédito tributario únicamente en la parte que no exceda al impuesto a la renta causado.

Según el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones publicado en el Registro Oficial 351-S, 29 XII-2010, reformó la tarifa del impuesto a la renta al 22% para las sociedades, el que se aplicará de la siguiente manera: para el ejercicio económico 2011 la tarifa será del 24%, para el 2012 será del 23% y a partir del 2013 se aplicará el 22%.

3.- Transacciones con partes relacionadas

La Compañía en el curso de sus operaciones ha realizado las siguientes transacciones con compañías relacionadas:

- Mantiene cuenta por pagar a su compañía relacionada Agrícola Guayaquil S. A. por un monto de US\$203.521.
- Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 1 de febrero del 2010 se aprobó el pago de dividendos a accionistas sobre las utilidades generadas en el ejercicio económico 2009 por US\$326.757, de los cuales US\$189.999 se canceló en efectivo y US\$52.831 se compensó con cuentas por cobrar a accionistas. El saldo por pagar por este concepto, al 31 de diciembre del 2010 es de US\$84.926.

4.- Efectivo

Efectivo al 31 de diciembre del 2010 se descompone en:

	<u>US\$</u>
Caja chica	200
Banco local	21.364
	<u>21.564</u>

5.- Inversiones temporales

Inversiones temporales corresponde a certificados de depósitos a plazo fijo en el Banco de Guayaquil. Un detalle es el siguiente:

	<u>US\$</u>
Al 2,25% anual por un período de 32 días con vencimiento en enero del 2011	104.827
Al 2,25% anual por un período de 32 días con vencimiento en enero del 2011	110.875
	<u>215.702</u>

6.- Préstamos por cobrar

En el 2010, la Compañía celebró 4 contratos de préstamo con Costapromo por US\$400.000, que generan interés del 12% anual y con vencimientos en febrero, abril y mayo del 2011. Este valor fue otorgado para el desarrollo y comercialización de un Proyecto Inmobiliario, el cual está garantizado por el Fideicomiso Mirador Lomas de Urdesa (notas 7 y 8).

7.- Inventarios

Un detalle de inventarios al 31 de diciembre del 2010, es el siguiente:

Sector	Mts.	US\$
Las Peñas	315,25	656
Santa Leonor	1.221,00	3.371
Kennedy Norte Etapa IV	3.014,22	40.367
Kennedy Norte Etapa IV	535,50	7.088
Kennedy Norte Etapa V	775,50	10.265
Kennedy Norte Etapa V	219,64	2.907
	200,00	2.651
Portofino	1.235,02	10.898
	952,00	2.813
Predio Mongón Vía Saliinas	10.000,00	11.030
Cdla. Brisas de Santay	1.800,00	1.191
Cdla. Abel Gilbert	17.830,00	16.433
Olón	4.788,00	64.704
Parroquia Molleturo	12 Has.	13.384
Mirador Las Lomas de Urdesa	3.476,30	36.639
		<u>224.397</u>

El 6 de enero del 2010, SURPLUS S. A., Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromo S. A. e Inmobiliaria Calidad Inmocali S. A. celebraron Fideicomiso mercantil de garantía, denominado “Fideicomiso Mirador Lomas de Urdesa” con la compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S. A. “Fiduciaria del Ecuador”, cuyos beneficiarios son: SURLUS S. A. y Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromo S. A., el mismo que cuenta con un patrimonio autónomo conformado por aportes en terrenos (nota 8).

8.- Propiedades, muebles y equipos

Al 31 de diciembre del 2010, el movimiento de propiedades, muebles y equipos, es como sigue:

	US\$					%
	Saldo 31-12-09	Adiciones	Ajustes y/o Reclasif.	Transf.	Saldo 31-12-10	
Costo:						
Terrenos	229.450	0	-187.758	-36.639	5.053	
Edificios	16.853	0	0	0	16.853	5
Muebles y equipos	5.780	0	0	0	5.780	10
Equipos de computación	800	0	0	0	800	
Total costo	<u>252.883</u>	<u>0</u>	<u>-187.758</u>	<u>-36.639</u>	<u>28.486</u>	
Depreciación acumulada	<u>13.957</u>	<u>578</u>	<u>-64</u>	<u>0</u>	<u>14.471</u>	
Propiedades, muebles y equipos, neto	<u>238.926</u>				<u>14.015</u>	

La reclasificación por US\$187.758 corresponde a lotes de terreno que fueron transferidos a inventarios.

La transferencia de US\$36.639 corresponde a los lotes 7, 8, 9 y 10 de la manzana 1 de la Ciudadela Lomas de Urdesa, que fueron transferidos a título del Fideicomiso Mercantil de Garantía (nota 7).

Los equipos de computación se encuentran totalmente depreciados.

El cargo a gastos por depreciación de las propiedades, muebles y equipos fue de US\$578.

9.- Inversiones a largo plazo

El movimiento de las inversiones a largo plazo al 31 de diciembre del 2010 es el siguiente:

Compañía	% Part.	Cant. Acciones	V/. Unit. Nominal	Valor Nominal	US\$				
					Saldo 31/12/2009	Cobro de dividendos	Ajuste de años ant.	Ajuste por valuación	Saldo 31/12/2010
<u>Inversiones en acciones</u>									
Aerobodegas AEROBOSA S. A.	50%	400	1	400	122.904	-92.072	338.755	88.704	458.291
Inmobiliaria Corcega INCORDA S. A.	50%	400	1	400	6.204	-7.857	4.732	8.159	11.238
Agrícola Quayaquil S. A.	49%	980	0,40	392	69.555	0	0	0	69.555
Vopak Ecuador S. A.	11,685%	643.861	0,04	25.754	78.566	0	0	0	78.566
Empresa Minera Cumbaratza S. A.	3%	1500	1	1.500	240	0	0	0	240
Banco Bolivariano C. A.	0,03687%	37.807	1	37.807	33.685	0	0	0	33.685
Total inversiones en acciones					311.154	-99.929	343.487	96.863	651.575

La Compañía ha registrado el valor patrimonial proporcional en base a estados financieros no auditados.

10.- Impuesto a la renta

El gasto del 25% por impuesto a la renta sobre la utilidad, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2010, difiere del cálculo de la base por lo siguiente:

	US\$
Utilidad contable antes de impuesto a la renta	278.023
Menos:	
Dividendos recibidos	116.171
Otras deducciones	96.863
Más:	
Gastos no deducibles	673
Gastos para generar rentas exentas	22.928
Base imponible para impuesto a la renta	88.590
Impuesto a la renta calculado	22.148
Anticipo Impuesto a la Renta	37.885
Impuesto a la Renta Causado (Anticipo > IR Calculado)	37.885

El movimiento del impuesto a la renta pagado en exceso por el año terminado el 31 de diciembre del 2010, es el siguiente:

	US\$
Saldo al inicio del año	68.556
Impuesto pagado	-68.556
Retenciones del año	3.077
Anticipo pagado	36.450
Impuesto causado	-37.885
Total Impuesto a la renta pagado en exceso	<u>1.642</u>

11.- Ajustes de años anteriores

Corresponde a ajuste por valuación de años anteriores de inversiones en acciones (nota 9).

12.- Reserva legal

La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades líquidas anuales, hasta que esta reserva alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

13.- Reserva de capital

La Reserva de capital acumula el efecto de los ajustes por inflación y devaluación en la conversión a US\$ dólares de los estados financieros, efectuada en años anteriores.

El saldo acreedor de la cuenta Reserva de capital podrá capitalizarse, previa resolución de la junta general de accionistas, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

14.- Utilidad en subsidiaria

Corresponde al registro del porcentaje de participación en la utilidad originada en el ejercicio económico 2010, de las compañías receptoras de la inversión en las que la participación es superior al 20%, por US\$96.863.

15.- Contratos suscritos

- En enero del 2008, SURPLUS S. A. suscribió un Contrato de Mandato con Aerobodegas S. A., el cual establece que la Compañía encarga a Aerobodegas S. A. la administración de los lotes No. 3 y 10 ubicados en la Avda. de las Américas, con la finalidad de que gestione directamente el alquiler de los terrenos y cobre los valores por concepto de canon de arrendamiento que sea negociado con los inquilinos. Por esta gestión, la Compañía cancelará el 3% de los valores que se recauden efectivamente por el alquiler de los terrenos. El contrato tiene una vigencia de dos años plazo renovable automáticamente por el mismo plazo si no se da por terminado el contrato.
- En mayo del 2010, SURPLUS S. A. celebró un Contrato de Arrendamiento con Bianmarty S. A., por medio del cual SURPLUS S. A. entrega en arrendamiento el solar No. 14 ubicado en la Avda. de las Américas, con un canon de arrendamiento de US\$400 mensual. El contrato tiene una vigencia de dos años y tres meses renovable únicamente por acuerdo entre las partes.

16.- Propiedad intelectual

La Compañía ha cumplido con lo establecido en la Ley de Propiedad Intelectual y Derechos de Autor.
