

Por el año terminado el 31 de Diciembre de 2012

## ESTADOS FINANCIEROS

CENASUR S.A.

CENASUR S.A.

Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de Diciembre de 2012

CONTENIDO

|                                         |   |
|-----------------------------------------|---|
| Informe de los Auditores Independientes | 1 |
| Estados Financieros                     |   |
| Estado de situación financiera          | 3 |
| Estado de resultados integrales         | 4 |
| Estado de cambios en el patrimonio      | 5 |
| Estado de flujos de efectivo            | 6 |
| Notas a los estados financieros         | 7 |

# CENASUR S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
 Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2012  
 (Cifras en Dólares Estadounidenses)

| ACTIVOS                                |  | NOTAS |  | 2012         | 2011         |
|----------------------------------------|--|-------|--|--------------|--------------|
| ACTIVOS CORRIENTES:                    |  |       |  |              |              |
| Credito Tributario (Renta)             |  |       |  |              |              |
|                                        |  |       |  | 0,00         | 141,42       |
| Total Activos Corrientes               |  |       |  |              |              |
|                                        |  |       |  | 0,00         | 141,42       |
| ACTIVOS A LARGO PLAZO                  |  |       |  |              |              |
| Derechos Fiduciarios                   |  |       |  |              |              |
|                                        |  | 4     |  | 3.980.521,61 | 3.980.521,61 |
| Total Activos a Largo Plazo            |  |       |  |              |              |
|                                        |  |       |  | 3.980.521,61 | 3.980.663,03 |
| TOTAL ACTIVOS                          |  |       |  |              |              |
|                                        |  |       |  | 3.980.521,61 | 3.980.663,03 |
| PASIVOS                                |  |       |  |              |              |
| PASIVOS CORRIENTES:                    |  |       |  |              |              |
| Otras Cuentas por Cobrar               |  |       |  |              |              |
|                                        |  |       |  | 0,00         | 141,42       |
| Total Pasivo Corriente                 |  |       |  |              |              |
|                                        |  |       |  | 0,00         | 141,42       |
| TOTAL PASIVO                           |  |       |  |              |              |
|                                        |  |       |  | 0,00         | 141,42       |
| PATRIMONIO:                            |  |       |  |              |              |
| Capital Social                         |  |       |  |              |              |
|                                        |  | 5     |  | 800,00       | 800,00       |
| Aporte de Accionistas para Fut. Captr. |  |       |  |              |              |
|                                        |  |       |  | 0,00         | 7.057,48     |
| Reservas por Reavaluo                  |  |       |  |              |              |
|                                        |  |       |  | 3.979.721,61 | 3.972.664,13 |
| Total Patrimonio                       |  |       |  |              |              |
|                                        |  |       |  | 3.980.521,61 | 3.980.521,61 |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO              |  |       |  |              |              |
|                                        |  |       |  | 3.980.521,61 | 3.980.663,03 |

Ing. Luis Neme Macchiavello  
 Representante Legal  
 Compañía CENASUR S.A.

Margarita Riera Marcellio  
 Contador Registro No. 023541  
 Compañía CENASUR S.A.

Las notas son parte integral de los estados financieros

# CENASUR S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
 Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2012  
 (Cifras en Dólares Estadounidenses)

| INGRESOS POR:                     |             |             |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| VENTAS:                           |             |             |
| Ventas Netas y/o Exportaciones    | 0,00        | 0,00        |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>             | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |
| COSTOS:                           |             |             |
| Costos de Ventas                  | 0,00        | 0,00        |
| <b>TOTAL COSTOS</b>               | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |
| Utilidad Bruta                    | 0,00        | 0,00        |
| Gastos Operacionales:             |             |             |
| Gastos de Ventas                  | 0,00        | 0,00        |
| Gastos de Administración          | 0,00        | 0,00        |
| Gastos Financieros                | 0,00        | 0,00        |
| <b>Total Gastos Operacionales</b> | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>    | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |

Ing. Luis Neme Macchiavello  
 Representante Legal  
 Compañía CENASUR S.A.

Margarita García Marcellino  
 Contador Registro No. 023541  
 Compañía CENASUR S.A.

Las notas son parte integral de los estados financieros

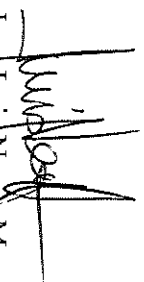
# CENASUR S.A.

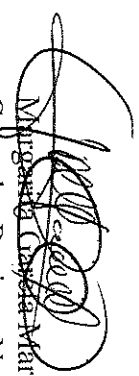
## ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO

Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2012

(Cifras en Dólares Estadounidenses)

|                              | CAPITAL | RESERVA REV.<br>PATRIM. | APORTE FUT.<br>CAPITALIZ. | RESULTADO DEL<br>EJERCICIO | TOTAL        |
|------------------------------|---------|-------------------------|---------------------------|----------------------------|--------------|
| Saldo al 31/Dic/2011         | 800,00  | 3.972.664,13            | 7.057,48                  | 0,00                       | 3.980.521,61 |
| Aporte futura Capitalizacion |         | 7.057,48                | -7.057,48                 | 0,00                       | 0,00         |
| Saldo al 31/Dic/2012         | 800,00  | 3.979.721,61            | 0,00                      | 0,00                       | 3.980.521,61 |

  
Ing. Luis Neme Macchiavello  
Representante Legal  
Compañía CENASUR S.A.

  
Margarita Gabriela Marcelllo  
Contador Registro No. 023541  
Compañía CENASUR S.A.

Las notas son parte integral de los estados financieros

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2012  
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

Incremento neto (disminución) en el efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio

|                                                                            |          |
|----------------------------------------------------------------------------|----------|
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de operación | 0,00     |
| Clases de cobros por actividades de operación                              | 0,00     |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios       | 0,00     |
| Otros cobros por actividades de operación                                  | 141,42   |
| Clases de pagos por actividades de operación                               | 0,00     |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios                | 0,00     |
| Otros pagos por actividades de operación                                   | (141,42) |

|                                                                                 |      |
|---------------------------------------------------------------------------------|------|
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de inversión      | 0,00 |
| Otras entradas (salidas) de efectivo                                            | 0,00 |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) Actividades de financiamiento | 0,00 |
| Financiación por préstamo a largo plazo                                         | 0,00 |
| Dividendos pagados                                                              | 0,00 |

|                                                                     |      |
|---------------------------------------------------------------------|------|
| Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalente al efectivo | 0,00 |
| Efectivo y equivalente al efectivo al principio del periodo         | 0,00 |
| Efectivo y equivalente al efectivo al final del periodo             | 0,00 |

Ing. Luis Neme Macchiavello  
Representante Legal  
Compañía CENASUR S.A.

Margarita García Marcillo  
Contador Registro No. 023541  
Compañía CENASUR S.A.

Las notas son parte integral de los estados financieros

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2012**

**(Cifras en Dólares Estadounidenses)**

**I.- IDENTIFICACION Y ACTIVIDAD ECONOMICA**

La Sociedad Anónima CENASUR S.A., está constituida desde el año 1999, de acuerdo con las Leyes de la República del Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, en el mismo año dedicándose principalmente a las actividades de asesoramiento empresarial y en material de gestión, pudiendo ejercer toda clase de contratos y actos, operaciones de comercio permitidas y autorizadas por las Leyes de República del Ecuador y en General toda clase de contratos civiles y mercantiles, relacionadas con su objetivo.

**2.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**3.- BASES DE PREPARACION Y PRESENTACION**

**MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACION**

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América (USD), que es la moneda funcional de la Compañía. Toda la información ha sido redondeada a la unidad más cercana.

La República del Ecuador, desde enero del 2000, no emite su propia moneda, ya que adopto el dólar estadounidense como moneda oficial del país; sin embargo, ha creado sus propias monedas fraccionarias de dólar una vez adoptada la moneda estadounidense.

**SUPERAVIT DE REVALUACION**

Proviene de la diferencia entre las cifras del Activo en los libros y el Valor que se le aprecie en determinada fecha por encontrarse en alza.

Mientras los valores del Activo Fijo que hayan sido revaluados en una cantidad mayor de su valor en libro no se realicen, esta Utilidad en el alza de su Valor no puede llevarse a una cuenta de resultados, sino que se representa en una cuenta que puede llamarse “Revaluación de Activos”, y que no es más que una cuenta de Superávit cuyo saldo no puede repartirse entre los accionistas o socios de la empresa en forma de dividendos.

**APLICACION DE LAS NIIF**

Para la determinación de las NIIF, CENASUR S.A., obtuvo la valoración de Activo Fijo Terreno, lo cual sustentó el ajuste de Revaluación Neta para este Activo.

Dicho ajuste neto se lo realizó en el Ejercicio 2011 y para el final de este periodo, así como durante el ejercicio 2012.

Este activo fue aportado al Fideicomiso Lotes la Martina y se muestra en la cuenta de otros activos denominado Derechos Fiduciarios del Fideicomiso Lotes la Martina por el valor de US\$ 3.980.521,61

## CENASUR S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2012  
(Cifras en Dólares Estadounidenses)

#### 4.- OTROS ACTIVOS

Al cierre del ejercicio económico, esto es al 31 de Diciembre del 2012, esta cuenta se desglosa de la siguiente forma:

| US\$ DOLARES                         |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| Derechos Fiduciarios del Fideicomiso |                     |
| Lotes la Martina                     |                     |
|                                      | <u>3.980.521,61</u> |
|                                      | <u>3.980.521,61</u> |

#### SUMAN

#### 5.- CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO

El Capital Social suscrito y pagado de la Compañía Anónima CENASUR S.A., se encuentra constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.00 cada una. A la fecha de revisión del informe de Auditoría, esta cuenta tiene un total de US\$ 800.00 dividido de la siguiente manera:

| US\$ DOLARES                    |               |
|---------------------------------|---------------|
| Ing. Jorge Neme Antón           | 330,00        |
| Ing. Chemei Neme Macchiavello   | 95,00         |
| Ing. Luis Neme Macchiavello     | 95,00         |
| Marta Paola Neme Macchiavello   | 93,00         |
| Ing. Mauricio Neme Macchiavello | 94,00         |
| Ing. Nassib Neme Macchiavello   | 93,00         |
|                                 | <u>800,00</u> |
|                                 | <u>800,00</u> |

#### SUMAN

## CENASUR S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2012

(Cifras en Dólares Estadounidenses)

La Compañía Anónima CENASUR S.A., ha efectuado las siguientes declaraciones de IVA y RETENCIONES referentes al ejercicio 2012 según el siguiente detalle:

#### DECLARACIONES DE IVA Y RETENCIONES.-

| <u>MES</u> | <u>IVA / 2012</u> | <u>Fecha de Presentación</u> | <u>RETENCIONES / 2012</u> | <u>Fecha de Presentación</u> |
|------------|-------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
| Enero      | 06/02/2012        |                              | 06/02/2012                |                              |
| Febrero    | 12/03/2012        |                              | 12/03/2012                |                              |
| Marzo      | 12/04/2012        |                              | 12/04/2012                |                              |
| Abril      | 10/05/2012        |                              | 10/05/2012                |                              |
| Mayo       | 13/06/2012        |                              | 13/06/2012                |                              |
| Junio      | 11/07/2012        |                              | 11/07/2012                |                              |
| Julio      | 13/08/2012        |                              | 13/08/2012                |                              |
| Agosto     | 12/09/2012        |                              | 12/09/2012                |                              |
| Septiembre | 10/10/2012        |                              | 10/10/2012                |                              |
| Octubre    | 12/11/2012        |                              | 12/11/2012                |                              |
| Noviembre  | 13/12/2012        |                              | 13/12/2012                |                              |
| Diciembre  | 18/01/2013        |                              | 18/01/2013                |                              |

#### 6.- HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y la fecha de aprobación de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

\*\*\*