

INTEGRA S.A. ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISOS (INTEGRASA)

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

En conjunto con el informe de los Auditores Independientes

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de
INTEGRA S.A. ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISOS (INTEGRASA)

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INTEGRA S.A. ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISOS (INTEGRASA), que comprenden los estados de situación al 31 de diciembre del 2012 y 2011, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

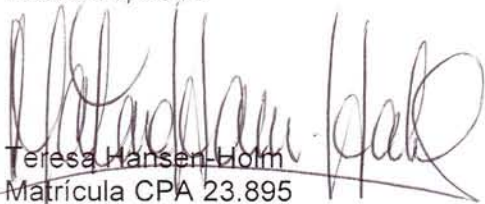
3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución 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 representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

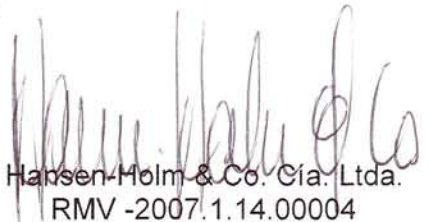
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INTEGRA S.A. ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISOS (INTEGRASA) al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad Normas Internacionales de Información Financiera.

Guayaquil, Ecuador
Enero 11, 2013


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895


Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
RMV -2007.1.14.00004

INTEGRA S.A. ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISOS (INTEGRASA)

ESTADOS DE SITUACIÓN

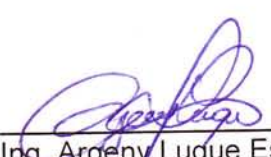
DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activo disponible	3	235.248	105.260
Activo financiero	4	0	163.000
Cuentas por cobrar, neto	5	34.225	23.795
Total activo corriente		269.473	292.055
Activo por impuesto diferido		7.958	10.369
Activos fijos, netos	6	4.670	3.779
Cuentas por cobrar largo plazo		5.207	0
Otros activos		3.288	2.221
Total activos		290.596	308.424
Cuenta de orden deudora	9	292.962.474	265.226.675
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS NO FINANCIEROS</u>			
Cuenta por pagar		16.980	16.976
Comisiones anticipadas		4.550	6.424
Total pasivos no Financieros		21.530	23.400
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	8	332.000	332.000
Reserva legal		5.373	3.905
Reserva facultativa	8	0	20.771
Resultados acumulados		(68.307)	(71.652)
Total patrimonio de los accionistas		269.066	285.024
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		290.596	308.424
Cuenta de orden acreedora	9	292.962.474	265.226.675

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Grace Amador Álvarez
Gerente General


Ing. Argeny Luque Escobar
Contador Registro No.3705

INTEGRA S.A. ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISOS (INTEGRASA)

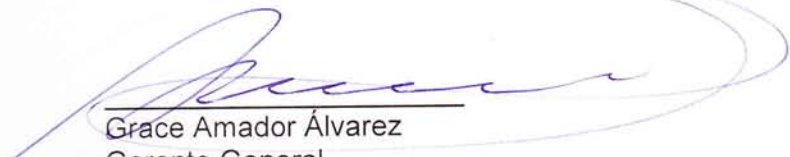
ESTADOS DE RESULTADOS

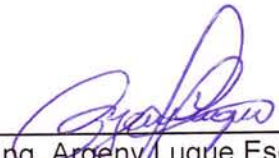
DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

<u>INGRESOS</u>	Nota	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Comisiones ganadas		249.695	254.089
Intereses ganados		1.837	2.181
Otros ingresos operacionales		5.609	5.184
Total ingresos		<u>257.141</u>	<u>261.454</u>
 <u>GASTOS</u>			
Servicios de terceros		(197.190)	(201.742)
Gastos de personal		(24.966)	(26.066)
Provisiones y depreciaciones		(2.359)	(4.229)
Impuestos y contribuciones		(6.342)	(8.175)
Otros egresos operacionales		(3.866)	(4.110)
Total de gastos		<u>(234.723)</u>	<u>(244.322)</u>
 Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		22.418	17.132
 Participación a trabajadores	7	(3.363)	(2.570)
Impuesto a la renta	7	<u>(4.382)</u>	<u>(3.735)</u>
 Utilidad del ejercicio neta		<u>14.673</u>	<u>10.827</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Grace Amador Álvarez
Gerente General


Ing. Argeny Luque Escobar
Contador Registro No.3705

INTEGRA S.A. ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISOS (INTEGRASA)

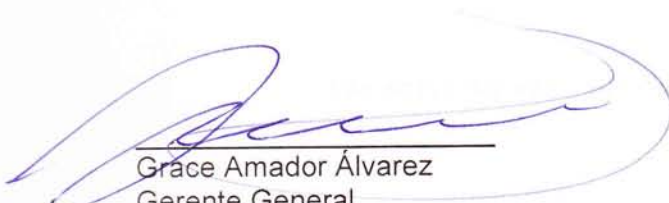
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

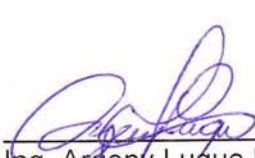
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31 del 2010	332.000	2.822	20.771	(76.761)	278.832
Pago de dividendos				(4.635)	(4.635)
Utilidad del ejercicio neta				10.827	10.827
Transferencia a reserva legal		1.083		(1.083)	0
Saldos a diciembre 31 del 2011	332.000	3.905	20.771	(71.652)	285.024
Transferencia a reserva facultativa			9.860	(9.860)	0
Pago de dividendos			(30.631)		(30.631)
Utilidad del ejercicio neta				14.673	14.673
Transferencia a reserva legal		1.468		(1.468)	0
Saldos a diciembre 31 del 2012	332.000	5.373	0	(68.307)	269.066

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Grace Amador Álvarez
Gerente General



Ing. Argeny Luque Escobar
Contador Registro No.3705

INTEGRA S.A. ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISOS (INTEGRASA)

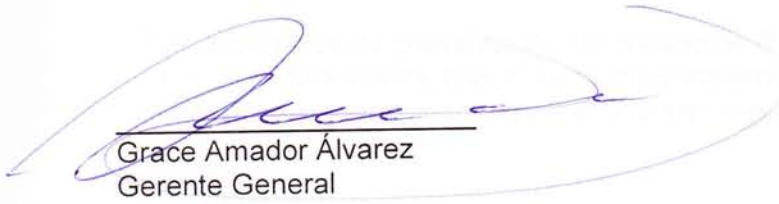
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

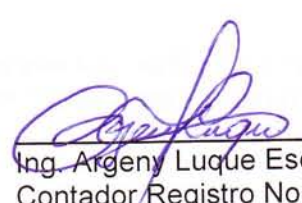
DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad del ejercicio neta	14.673	10.827
Ajustes para reconciliar la utilidad del ejercicio neta con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		
Participación a trabajadores e impuesto a la renta	7.745	6.305
Depreciación	2.360	4.229
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	(10.430)	(9.518)
Otros activos y otros	(3.863)	(346)
Proveedores y otros	(9.615)	(17.222)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	870	(5.725)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de activos fijos	(3.251)	(1.748)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(3.251)	(1.748)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Pago de dividendos	(30.631)	(4.635)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	(30.631)	(4.635)
(Disminución) neto en efectivo	(33.012)	(12.108)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	268.260	280.368
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	235.248	268.260

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Grace Amador Álvarez
Gerente General


Argeny Luque Escobar
Contador Registro No.3705

INTEGRA S.A. ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISOS (INTEGRASA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

Integra S.A. Administradora de Fideicomisos (INTEGRASA) fue constituida el 20 de septiembre del 2002 en la ciudad de Guayaquil.

Su actividad principal es la administración de negocios fiduciarios como son: fideicomisos mercantiles y encargos fiduciarios; además de participar como emisora en procesos de titularización de valores. Para su funcionamiento se encuentra inscrita en el Registro de Mercado de Valores.

La actividad de la Entidad, está regida por la Ley de Compañías, Ley de Mercado de Valores y disposiciones emitidas por el Consejo Nacional de Valores (CNV), órgano que dicta las políticas generales del mercado de valores, los negocios fiduciarios y regula su funcionamiento.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES IMPORTANTES

Los estados financieros de la Entidad han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Las políticas contables contemplan el uso de estimaciones y asunciones por parte de la Administración de la Entidad en la preparación de los estados financieros, que afectan a los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos incluidos en dichos estados financieros. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Entidad en la preparación de sus estados financieros.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Entidad incluye los activos financieros que consisten principalmente en certificados de depósito a plazo fijo, cuyo vencimiento es menor a tres meses.

Activos fijos

Los activos fijos se presentan al costo histórico, menos la depreciación acumulada.

La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta.

A continuación se indican las tasas de depreciación aplicadas por la Entidad.

Muebles y enseres	10 años
Equipos de oficina	10 años
Equipo de computación	3 años

Reconocimiento de ingresos

Las comisiones sobre operaciones de administración de fideicomiso se reconocen en ingresos sobre el método del devengado.

Cuenta de orden

Registran el importe de los valores y bienes recibidos de terceros para ser administrados, sobre los cuales se han constituido fideicomisos mercantiles o contratos de encargos fiduciarios. Estos bienes recibidos, por constituir patrimonios autónomos, están separados del patrimonio de la fiduciaria y cada uno tiene su contabilidad independiente.

3. ACTIVO DISPONIBLE

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el activo disponible está compuesto como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja	31	149
Banco local	14.124	53.457
Bancos del exterior	221.093	51.654
	<u>235.248</u>	<u>105.260</u>

4. ACTIVO FINANCIERO

Al 31 de diciembre del 2011, consiste principalmente en certificados de depósito a plazo fijo en el BAC Florida por US\$163,000, cuyo vencimiento es menor a tres meses.

5. CUENTAS POR COBRAR, NETO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Comisiones por cobrar	36.582	37.967
Deudores varios y a terceros (1)	25.930	14.115
Provisión de cuentas por cobrar	<u>(28.287)</u>	<u>(28.287)</u>
	<u>34.225</u>	<u>23.795</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2012, incluye principalmente el valor embargado por US\$711 retenido por US\$11.549 por el Servicio de Rentas Internas, por concepto considerar a la Entidad como responsable solidario del Fideicomiso Lagos del Daule.

6. ACTIVOS FIJOS , NETO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el movimiento de activos fijos es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	3.779	6.260
Adiciones, neto	3.251	1.748
Depreciación	<u>(2.360)</u>	<u>(4.229)</u>
Saldo al final del año	<u>4.670</u>	<u>3.779</u>

7. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 23% (2011: 24%).

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	22.418	17.132
Participación a trabajadores	(3.363)	(2.570)
Gastos no deducibles	<u>0</u>	<u>1.000</u>
Utilidad gravable	19.055	15.562
Impuesto a la renta	(4.382)	(3.735)
Crédito tributario ejercicio anterior	3.103	0
Retenciones en la fuente del año	4.197	4.349
Anticipos pagados	<u>0</u>	<u>2.489</u>
Crédito tributario	<u>2.918</u>	<u>3.103</u>

8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Entidad es de 3.320 acciones ordinarias de valor nominal de US\$100 cada una.

Reserva facultativa

Mediante actas de junta general extraordinaria de accionistas celebradas el 29 de marzo y el 20 de noviembre del 2012, se resuelve la distribución de dividendos de estas reservas por US\$20.887 y US\$9.744, respectivamente.

9. CUENTA DE ORDEN

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están constituidas por patrimonios de negocios fiduciarios administrados por la Entidad, clasificados como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Patrimonio negocios fiduciarios inscritos:</u>		
Administración	222.107.582	0
Inmobiliario	1.003.054	384.871
<u>Patrimonio negocios fiduciarios no inscritos:</u>		
Administración	52.575.645	245.353.180
Garantía	16.804.796	17.898.441
Inmobiliario	471.397	1.590.183
	<u>292.962.474</u>	<u>265.226.675</u>

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Enero 11, 2013) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.