

**INTEGRA S.A.
ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISOS (INTEGRASA)**

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

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 financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, y de control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.

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.

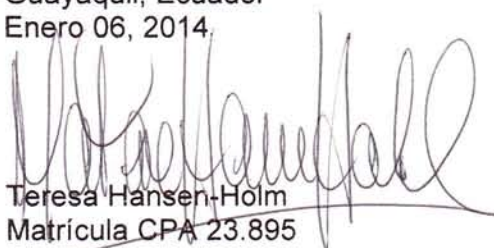


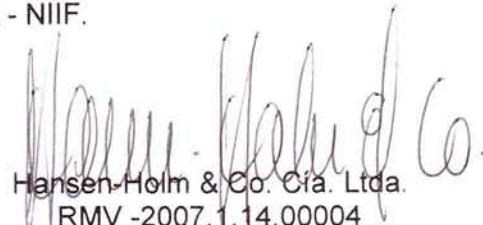
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

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 2013 y 2012, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Guayaquil, Ecuador
Enero 06, 2014.


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895


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



INTEGRA S.A. ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISOS (INTEGRASA)

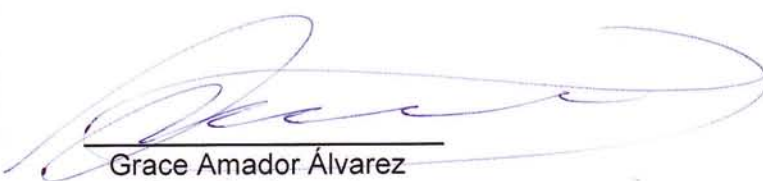
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA


DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	243,726	235,248
Cuentas por cobrar	4	7,052	34,225
Total activo corriente		250,778	269,473
Impuesto diferido		6,417	7,958
Muebles y equipos, neto	5	3,289	4,670
Cuentas por cobrar largo plazo	6	26,663	5,207
Otros activos		2,221	3,288
Total activos		289,368	290,596
Cuentas de orden	9	277,961,826	292,962,474
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar		17,719	16,980
Comisiones anticipadas		4,087	4,550
Total pasivos		21,806	21,530
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	8	332,000	332,000
Reserva legal	8	6,543	5,373
Resultados acumulados	8	(70,981)	(68,307)
Total patrimonio		267,562	269,066
Total pasivos y patrimonio		289,368	290,596
Cuentas de orden	9	277,961,826	292,962,474

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)

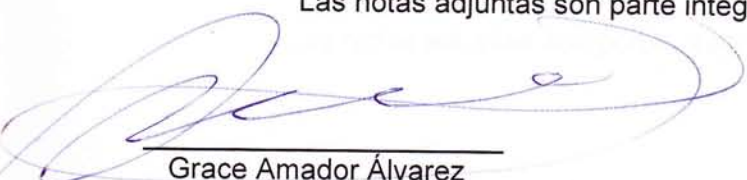
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

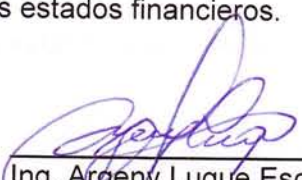
DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>INGRESOS</u>	<u>Nota</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Comisiones ganadas		226,443	249,695
Intereses ganados		4,101	1,837
Otros ingresos operacionales		9,109	5,609
Total ingresos		<u>239,653</u>	<u>257,141</u>
 <u>GASTOS</u>			
Servicios de terceros		(136,928)	(197,190)
Gastos de personal		(67,415)	(24,966)
Provisiones y depreciaciones		(2,052)	(2,359)
Impuestos y contribuciones		(7,221)	(6,342)
Otros egresos operacionales		(8,236)	(3,866)
Total de gastos		<u>(221,852)</u>	<u>(234,723)</u>
 Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		17,801	22,418
 Participación a trabajadores	7	(2,670)	(3,363)
Impuesto a las ganancias	7	<u>(3,430)</u>	<u>(4,382)</u>
 Utilidad neta del ejercicio		<u>11,701</u>	<u>14,673</u>
 Utilidad por acción básica		3.52	4.42

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)

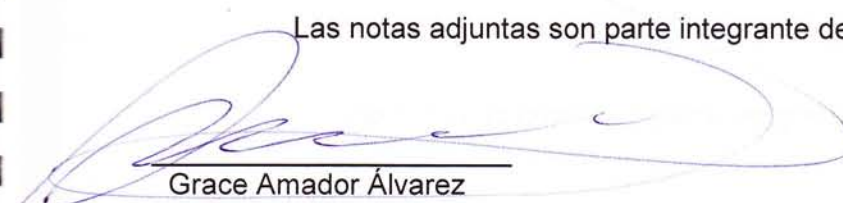
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO


DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(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, 2011	332,000	3,905	20,771	(71,652)	285,024
Transferencia a reserva facultativa			9,860		0
Pago de dividendos			(30,631)	(9,860)	(30,631)
Utilidad neta del ejercicio				14,673	14,673
Transferencia a reserva legal		1,468		(1,468)	0
Saldos a diciembre 31, 2012	332,000	5,373	0	(68,307)	269,066
Transferencia a reserva facultativa, Ver Nota 8. <u>PATRIMONIO</u>			13,205	(13,205)	0
Pago de dividendos			(13,205)		(13,205)
Utilidad neta del ejercicio				11,701	11,701
Transferencia a reserva legal		1,170		(1,170)	0
Saldos a diciembre 31, 2013	332,000	6,543	0	(70,981)	267,562

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)

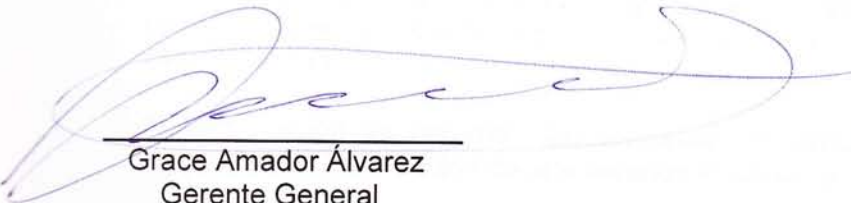
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

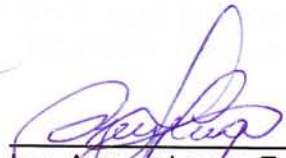
DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	11,701	14,673
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Participación a trabajadores e impuesto a la renta	6,100	7,745
Depreciación	2,052	2,360
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	2,547	(10,430)
Otros activos y otros	2,348	(3,863)
Proveedores y otros	(2,394)	(9,615)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>22,354</u>	<u>870</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de muebles y equipos	(671)	(3,251)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>(671)</u>	<u>(3,251)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>		
Pago de dividendos	(13,205)	(30,631)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>(13,205)</u>	<u>(30,631)</u>
Aumento (disminución) neta en efectivo	8,478	(33,012)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	235,248	268,260
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	243,726	235,248

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)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(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.

La Administración certifica que se ha registrado los ingresos y gastos bajo el principio de devengado.

A criterio de la Administración, no se prevé, en estos momentos ninguna situación que pueda afectar el giro del negocio.

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

Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades 22% (2012: 23%), o sobre la suma de los coeficientes que constituyen el impuesto mínimo.

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. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja	48	31
Bancos locales	20,257	14,124
Bancos del exterior	21,888	221,093
Inversiones temporales (1)	201,533	0
	<u>243,726</u>	<u>235,248</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2013, las inversiones temporales incluyen principalmente certificados de depósito a plazo fijo en los bancos Bac Florida, Pacífico y Promerica por US\$80,000, US\$71,533 y US\$50,000 respectivamente.

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Comisiones por cobrar	34,035	36,582
Deudores varios y terceros (1) (2)	1,304	25,930
Estimación de cuentas incobrables	<u>(28,287)</u>	<u>(28,287)</u>
	<u>7,052</u>	<u>34,225</u>

- (1) La Administración resolvió la reclasificación de US\$20,745 a las cuentas por cobrar a largo plazo en base a la Resolución del Directorio, ya que la recuperación de estos valores provendrán de la liquidación del fideicomiso que las ha generado. Ver Nota 6. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO.
- (2) 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, debido a que se consideró a la Entidad como responsable solidario con el Fideicomiso Lagos del Daule. En marzo del 2013 fue reembolsado a la Fiduciaria el valor retenido.

5. MUEBLES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el movimiento de muebles y equipos es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio del año	4,670	3,779
Adiciones, neto	671	3,251
Depreciación	<u>(2,052)</u>	<u>(2,360)</u>
Saldo al final del año	<u>3,289</u>	<u>4,670</u>

6. CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, cuentas por cobrar largo plazo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fideicomiso Lagos del Daule (1)	25,952	5,207
Otros	<u>711</u>	<u>0</u>
	<u>26,663</u>	<u>5,207</u>

- (1) Ver explicación en Nota 4. CUENTAS POR COBRAR

7. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 22% (2012: 23%).

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	17,801	22,418
Participación a trabajadores	(2,670)	(3,363)
Gastos no deducibles	458	0
Utilidad gravable	15,589	19,055
Impuesto a la renta	(3,430)	(4,382)
Crédito tributario ejercicio anterior	2,918	3,103
Retenciones en la fuente del año	3,935	4,197
Anticipos pagados	0	0
Crédito tributario	<u>3,423</u>	<u>2,918</u>

8. PATRIMONIO

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 legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

Reserva facultativa

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 19 de diciembre del 2013, se resuelve la distribución de dividendos de esta reserva por US\$13,205.

9. CUENTAS DE ORDEN

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, están constituidas por patrimonios de negocios fiduciarios administrados por la Entidad, clasificados como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Patrimonio negocios fiduciarios inscritos:</u>		
Administración	212,793,649	222,107,582
Inmobiliario	631,319	1,003,054
<u>Patrimonio negocios fiduciarios no inscritos:</u>		
Administración	52,079,025	52,575,645
Garantía	11,986,436	16,804,796
Inmobiliario	471,397	471,397
	<u>277,961,826</u>	<u>292,962,474</u>

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Enero 06, 2014) 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.