
Deloitte

Espinari S. A.

Estados Financieros por el año terminado
el 31 de Diciembre del 2011 e Informe de los
Auditores Independientes.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
de Espinari S. A.:

Informe sobre los estados financieros (no consolidados)

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Espinari S.A., que incluyen el balance general (no consolidado) al 31 de diciembre del 2011, y los correspondientes estados (no consolidados) de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de caja 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 principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir que la preparación de los estados financieros (no consolidados) estén libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada 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 del riesgo 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 apropiados 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 los principios de contabilidad utilizados son apropiados y que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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 importantes, la posición financiera de Espinari S. A., al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con la base de contabilidad descrita en la Nota 2.

Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 2, la Compañía prepara sus estados financieros (no consolidados) en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros (no consolidados) adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de Espinari S. A., de acuerdo con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

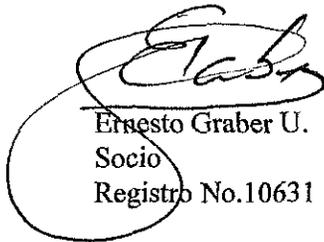
Otro asunto

Este informe se emite únicamente para información y uso por parte de los accionistas de Espinari S. A., y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías y otros organismos de control, en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución No. 03.Q.ICI.002, y no debe ser usado para otro propósito.

Deloitte & Touche

SC-RNAE 019

Guayaquil, Marzo 19, 2013


Ernesto Graber U.
Socio
Registro No.10631

ESPINARI S. A.

**BALANCE GENERAL (NO CONSOLIDADO)
AL 31 DE DICIEMBRE**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2011</u> (en U. S. dólares)	<u>2010</u>
Bancos y total activos	3	<u>660,412</u>	<u>696,912</u>
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar y total pasivos corrientes		<u>765</u>	<u>405</u>
 PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	4	800	800
Reserva legal		400	400
Resultados acumulados		<u>658,447</u>	<u>695,307</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>659,647</u>	<u>696,507</u>
 TOTAL		 <u>660,412</u>	 <u>696,912</u>

Ver notas a los estados financieros (no consolidados)



Sr. Andreas Jaeger
Representante Legal



CPA. Washington Ramos
Contador General

ESPINARI S. A.

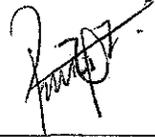
**ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE**

	<u>Notas</u>	<u>2011</u> (en U. S. dólares)	<u>2010</u>
GASTOS:			
Administración y pérdida operacional	6	<u>(30,674)</u>	<u>(38,197)</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS), NETO:			
Pérdida en inversión			(301,000)
Baja de activos			(74,989)
Ingresos financieros		<u>27</u>	<u>43</u>
Total otros ingresos (gastos), neto		<u>27</u>	<u>(375,946)</u>
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(30,647)	(414,143)
Menos: Gasto de impuesto a la renta	5	<u>(6,213)</u>	<u>(5,624)</u>
PÉRDIDA NETA		<u>(36,860)</u>	<u>(419,767)</u>

Ver notas a los estados financieros (no consolidados)



Sr. Andreas Jaeger
Representante Legal



CPA. Washington Ramos
Contador General

ESPINARI S. A.

**ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u> (en U.S. dólares)	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a enero 1, 2010	800		1,115,474	1,116,274
Pérdida neta			(419,767)	(419,767)
Apropiación		<u>400</u>	<u>(400)</u>	
Saldos a diciembre 31, 2010	800	400	695,307	696,507
Pérdida neta			<u>(36,860)</u>	<u>(36,860)</u>
Saldos a diciembre 31, 2011	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>658,447</u>	<u>659,647</u>

Ver notas a los estados financieros (no consolidados)


Sr. Andreas Jaeger
Representante Legal


CPA. Washington Ramos
Contador General

ESPINARI S. A.

**ESTADO (NO CONSOLIDADO) DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en U. S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA PARA ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pagado a proveedores, trabajadores y otros	(30,314)	(39,659)
Impuesto a la renta	(6,213)	(14,377)
Otros ingresos, neto	<u>27</u>	<u>43</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(36,500)</u>	<u>(53,993)</u>
BANCOS:		
Disminución neta durante el año	(36,500)	(53,993)
Saldos al inicio del año	<u>696,912</u>	<u>750,905</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO, Nota 3	<u>660,412</u>	<u>696,912</u>
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida neta	(36,860)	(419,767)
Pérdida en inversión		301,000
Cambios en activos y pasivos:		
Otros activos corrientes		74,989
Cuentas por pagar	360	(1,462)
Impuesto a la renta, neto		<u>(8,753)</u>
Total ajustes	<u>360</u>	<u>365,774</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(36,500)</u>	<u>(53,993)</u>

Ver notas a los estados financieros (no consolidados)



Sr. Andreas Jaeger
Representante Legal



CPA. Washington Ramos
Contador General

ESPINARI S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS (NO CONSOLIDADOS) POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1. OPERACIONES

Espinari S. A., fue constituida en la República del Ecuador en el mes de noviembre del año 2004; e inició sus operaciones en enero del 2007. Su actividad principal hasta el 31 de diciembre del 2008 fue la prestación de servicios de asesoría técnica para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. A partir del año 2009, auspició proyectos inmobiliarios a través de fideicomisos.

Al 31 de diciembre del 2009, derechos fiduciarios representaban la inversión registrada al costo de adquisición de los aportes patrimoniales que tiene la Compañía en el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Denominado – Fideicomiso Mercantil San Eduardo S. A. por US\$301,000. La participación sobre los rendimientos del Fideicomiso que tiene Espinari S. A. es del 100%.

Durante el año 2010, el Fideicomiso reportó pérdida acumulada por US\$778,213, según estados financieros auditados por PriceWaterhouseCoopers – Ecuador en su informe de fecha 14 de marzo del 2012, por consiguiente, la Compañía procedió al ajuste de la inversión con cargo a los resultados del año por US\$301,000, bajo el método del valor patrimonial proporcional.

Durante el año 2011, el Fideicomiso reportó pérdida acumulada por US\$1,310,566, según estados financieros auditados por KPMG del Ecuador Cía. Ltda., en su informe de fecha 25 de enero del 2013, quienes emitieron su opinión con salvedades sobre los estados financieros del Fideicomiso, con relación al reconocimiento de los ingresos, cuyos efectos fueron una sobreestimación del inventario por US\$943,958 y de cuentas por pagar por US\$1,084,126, de la pérdida neta del ejercicio en US\$129,496, y los resultados acumulados en US\$140,168. La Administración del Fideicomiso, ha efectuado los ajustes correspondientes en los estados financieros del período 2012.

Los estados financieros del Fideicomiso Mercantil San Eduardo al 31 de diciembre del 2011, incluyen principalmente: (1) US\$11 millones de infraestructura disponible para la venta que comprenden lotes de terreno, solares, edificios e infraestructura registrados en inventarios, y (2) US\$5.1 millones, de infraestructura entregada en arrendamiento que comprenden lotes de terreno, solares y edificios registrados como propiedades de inversión.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros son preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, excepto por el requerimiento de presentar estados financieros individuales tal como lo determina la Resolución No. 03.Q.ICL.002 de la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas requieren 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.

A continuación se resumen las principales políticas contables utilizadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros (no consolidados):

Bancos – Representan valores depositados en banco local y del exterior.

Provisión de impuesto a la renta – De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para impuesto a la renta, se establece en el 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y son registrados con cargo a los resultados de año.

Ingresos – Los ingresos por asesoría técnica son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio.

Gastos de administración – Se reconocen en los resultados del año en función de su causación.

3. BANCOS

Al 31 de diciembre del 2011, bancos representan saldo en cuenta corriente en banco local por US\$660,412, el cual no genera intereses.

4. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social – Al 31 de diciembre del 2011, el capital social autorizado consiste de 800 acciones de valor nominal unitario de US\$1.00, todas ordinarias y nominativas.

5. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a las nuevas disposiciones tributarias, a partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resultado de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2011, la Compañía realizó un pago total de anticipo de impuesto a la renta de US\$6,213; sin embargo, la Compañía generó pérdida y no causó impuesto a la renta del año. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$6,213, equivalente al impuesto a la renta mínimo.

El anticipo de impuesto a la renta del año 2011, fue cancelado en los meses de julio y septiembre del año 2011, en cumplimiento de legislaciones legales ecuatorianas vigentes.

Las declaraciones del impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde su fecha de constitución y están abiertos para futuras fiscalizaciones los años 2006 al 2011, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de los ingresos, gastos deducibles y otros.

6. CONTRATO

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario “Fideicomiso Mercantil San Eduardo” – En diciembre 5 del 2008, se constituyó el Fideicomiso Mercantil denominado “San Eduardo” otorgado por la Compañía en calidad de constituyente y beneficiaria, cuya gestora fiduciaria es la compañía Bolivariano, Administradora de Fondos y Fideicomiso AFFB S. A. hasta julio de 2012. El objeto del Fideicomiso es la adquisición de inmuebles, urbanizaciones, construcción, promoción y venta de proyectos inmobiliarios a desarrollarse en el cantón Guayaquil.

7. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011, y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 19 del 2013), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.