

ALZAMY S.A.

Estados Financieros

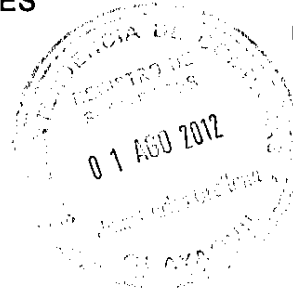
Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010

En conjunto con el informe de los Auditores Independientes



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Av. Rodrigo Chávez,
Parque Empresarial Colón
Edificio ColanCorp, Piso 2
PBX: (593-4) 213 - 6355
FAX: (593-4) 213 - 6358
www.hansen-holm.com
Guayaquil - Ecuador



A los miembros del Directorio y Accionistas de
ALZAMY S.A.

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de ALZAMY S.A. al 31 de diciembre del 2011 y 2010, 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 principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. 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 Ecuatorianas 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.



Limitación al alcance

5. Al 31 de diciembre del 2011, no hemos podido satisfacernos de la evaluación tributaria realizada por la Compañía sobre la deducibilidad del gasto financiero.

Opinión

6. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes, si los hubiere, que pudieran haberse determinado si hubiéramos podido satisfacernos de la evaluación tributaria de la deducibilidad del gasto financiero, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de ALZAMY S.A. al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Asuntos que se enfatizan

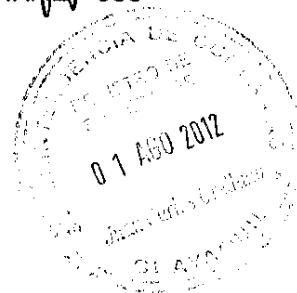
7. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía mantiene con partes relacionadas saldos por cobrar de US\$22,776 (2010: US\$22,535) y por pagar de US\$1,645,374 (2010: US\$647,934), tal como se expone en las Notas 3. PARTES RELACIONADAS.
8. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía presenta un capital de trabajo negativo de US\$1,906,059 (2010: US\$1,087,539).
9. El informe de cumplimiento de obligaciones tributarias de ALZAMY S.A. al 31 de diciembre del 2011, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador

Abril 16, 2012

Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895

Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC. RNAE- 003



ALZAMY S.A.

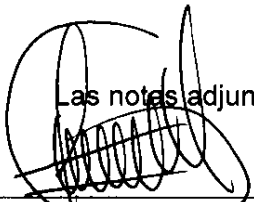
BALANCES GENERALES

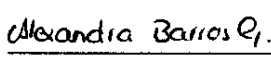
DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo		313,546	201,953
Cuentas por cobrar, neto		85,855	42,519
Partes relacionadas	3	22,776	22,535
Inventarios	4	9,408,398	6,609,379
Gastos anticipados		5,079	3,916
Total activo corriente		<u>9,835,654</u>	<u>6,880,302</u>
Activos fijos, neto			
Inversiones	5	161,592	174,224
Cargos diferidos	6	731,802	760,119
Otros activos	7	2,706,914	2,050,695
		<u>11,879</u>	<u>8,935</u>
Total activos		<u>13,447,841</u>	<u>9,874,275</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones financieras	8	2,670,669	2,113,808
Cuentas por pagar	9	7,379,652	5,161,084
Partes relacionadas	3	1,645,374	647,934
Gastos acumulados		46,018	45,015
Total pasivos corriente		<u>11,741,713</u>	<u>7,967,841</u>
Obligaciones financieras	8	616,724	951,237
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	11	800	800
Aporte para futuras capitalizaciones	11	1,162,742	970,742
Resultados acumulados		(74,138)	(16,345)
Total patrimonio de los accionistas		<u>1,089,404</u>	<u>955,197</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>13,447,841</u>	<u>9,874,275</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Juan Pablo Granados
Representante Legal


CPA. Alexandra Barros
Contadora

ALZAMY S.A.

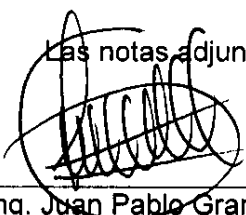
ESTADOS DE RESULTADOS

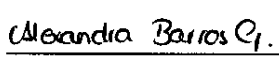
DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

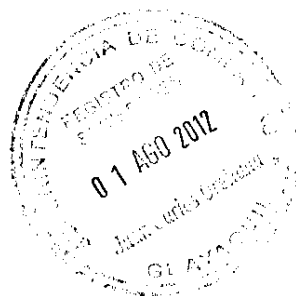
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Nota	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Otros ingresos		506,642	21,190
Gastos operacionales		<u>(522,993)</u>	<u>(10,760)</u>
(Pérdida) utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		(16,351)	10,430
Participación a trabajadores	10	0	(1,564)
Impuesto a la renta	10	<u>(41,442)</u>	<u>(25,032)</u>
(Pérdida) del ejercicio		<u>(57,793)</u>	<u>(16,166)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Juan Pablo Granados
Representante Legal


CPA. Alexandra Barros
Contadora



ALZAMY S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Aporte futuras capitalizaciones</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre, 2009	800	970,742	(179)	971,363
(Pérdida) del ejercicio			(16,166)	(16,166)
Saldos al 31 de diciembre, 2010	800	970,742	(16,345)	955,197
Aportes de capital, Ver Nota 11.				
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>		192,000		192,000
(Pérdida) del ejercicio			(57,793)	(57,793)
Saldos al 31 de diciembre, 2011	800	1,162,742	(74,138)	1,089,404

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Juan Pablo Granados
Representante Legal

Alexandra Barros C.

CPA. Alexandra Barros
Contadora



ALZAMY S.A.

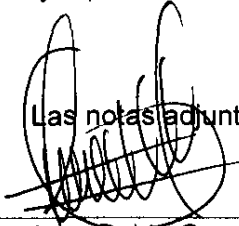
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

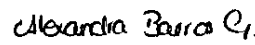
DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
(Pérdida) del ejercicio	(57,793)	(16,166)
Ajustes para reconciliar la (pérdida) del ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación	30,976	18,290
Impuesto a la renta	41,442	25,032
Participación a trabajadores	0	1,564
<u>Cambios netos en activos y pasivos:</u>		
Cuentas por cobrar y otros	(86,182)	346,238
Inventarios	(2,799,019)	(3,077,410)
Proveedores y otros	3,217,011	2,308,665
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	<u>346,435</u>	<u>(393,787)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de activos fijos, neto	(18,344)	(116,609)
Adquisición de inversiones, neto	28,317	(56,485)
Cargos diferidos y otros	(659,163)	(974,851)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>(649,190)</u>	<u>(1,147,945)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Aportes de capital	192,000	0
Aumento de obligaciones	222,348	1,739,560
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	<u>414,348</u>	<u>1,739,560</u>
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	111,593	197,828
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	201,953	4,125
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	313,546	201,953

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Juan Pablo Granados
Representante Legal


CPA. Alexandra Barros
Contadora

ALZAMY S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

El 28 de noviembre del 2006, en la ciudad de Guayaquil, quedó inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil la escritura de constitución de la compañía ALZAMY S.A.

La Compañía se encuentra urbanizando 16.62 hectáreas de terreno por la construcción de "Portón de Beata" ubicados a la altura del kilómetro 15 ½ de la Vía Daule del Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas.

Al 31 de diciembre del 2011, se han recibido anticipos de clientes por un monto de US\$7,003,119 por contratos de promesa compra - venta por US\$13,117,173 correspondientes a la reserva de 573 viviendas del proyecto "Portón de Beata" y "Valles de Beata", Ver Nota 9. CUENTAS POR PAGAR.

La Compañía reconoce el ingreso por la venta de las viviendas cuando se den las siguientes condiciones que : i) la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil apruebe la declaratoria al Régimen de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial "Portón de Beata" respecto del área o zona donde se encuentra el inmueble materia de este contrato; ii) se inscriba dicha declaratoria en el Registro de la Propiedad de Guayaquil y en el Catastro Municipal; iii) la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil haya otorgado la autorización necesaria para la venta de solares edificadas, conforme a las ordenanzas pertinentes; y, iv) que los promitentes compradores hayan cancelado la totalidad del precio pactado en este instrumento, así como los demás valores, gastos, derechos notariales y en general todas aquellas obligaciones cuyo cumplimiento corresponda a los promitentes compradores conforme a lo establecido en el contrato de promesa compra - venta.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, la aplicación de éstas involucra el uso de ciertas estimaciones contables para determinar los activos, pasivos y resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. 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.

De conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicada en el R.O. 498 del 31.XII.08), el ejercicio 2011 se constituye en el período de transición para elaborar y presentar estados financieros comparativos con aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para todas las compañías sujetas al control de la Superintendencia de Compañías.

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

Inventarios

Incluye el terreno y los valores desembolsados por concepto del proyecto Portón de Beata.

Activos fijos

Los activos fijos se presentan al costo histórico.

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, así tenemos:

Maquinaria y equipos	20 años
Equipos de oficina	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de computación	3 años

Cargos diferidos

Incluye los valores desembolsados por gastos administrativos, ventas, legales, de obra de cobranza, depreciación y otros gastos preoperacionales.

Anticipo de clientes

Anticipos de clientes incluye los valores recibidos de los clientes por reservaciones de vivienda del proyecto " Portón de Beata" y "Valles de Beata".

Reconocimiento de ingresos

El ingreso por la venta de las viviendas se reconocerá en los resultados cuando se cumplan las clausulas descritas en la Nota 1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO.

3. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas con partes relacionadas están compuestas de la siguiente manera:

	<u>2011</u>		<u>2010</u>	
	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>
Candeseli S.A.	271	839,374	0	151,697
José Fernando Nevárez Y.	22,505		22,535	0
Promotora Inmobiliaria L.F.G.	0	806,000	0	496,237
	<u>22,776</u>	<u>1,645,374</u>	<u>22,535</u>	<u>647,934</u>

4. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los inventarios están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Costo de urbanización	3,439,097	2,705,902
Costo de construcción	5,310,541	3,557,514
Adicionales de vivienda	192,186	92,372
Inventario de lotes (1)	328,953	136,953
Inventario de materiales	123,263	116,638
Costos Bosques de Beata	12,300	0
Costos Valles de Beata	2,058	0
	<u>9,408,398</u>	<u>6,609,379</u>

(1) La Compañía mantiene hipoteca abierta a favor del Banco Bolivariano por los solares 1, 2, 3, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29 de la manzana 383 y solares 57, 65 y 66 de la manzana 386 del Conjunto Residencial Portón de Beata.

5. ACTIVOS FIJOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el movimiento de activos fijos es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo neto al inicio del año	174,224	75,905
Adiciones, neto	18,344	116,609
Depreciación	<u>(30,976)</u>	<u>(18,290)</u>
Saldo neto al final del año	<u>161,592</u>	<u>174,224</u>

6. INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las inversiones corresponden al saldo de los valores aportados y restituidos al Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata por US\$731,802 (2010: US\$760,119), Ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS. Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata.

7. CARGOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el movimiento de cargos diferidos es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo neto al inicio del año	2,050,695	1,076,396
Adiciones, neto	656,219	974,299
Saldo neto al final del año	<u>2,706,914</u>	<u>2,050,695</u>

8. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las obligaciones financieras se formaban de la siguiente manera:

	<u>Corto plazo</u>	<u>2011 Largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco del Pacífico</u>			
Préstamos con vencimientos hasta octubre del 2013 con tasas de interés que fluctúan entre el 5% y 9.15% anual	2,540,744	616,724	3,157,468
<u>Velasco Viteri Luis</u>			
Préstamo con vencimiento en febrero del 2012 con tasa de interés del 7% anual	55,000	0	55,000
<u>Derconcorp</u>			
Préstamo con vencimiento en febrero del 2012 con tasa de interés del 12.50% anual	66,370	0	66,370
Sobregiro bancario	8,555	0	8,555
	<u>2,670,669</u>	<u>616,724</u>	<u>3,287,393</u>

	<u>Corto plazo</u>	<u>2010 Largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco del Pacífico</u>			
Préstamos con vencimientos hasta octubre del 2013 con tasas de interés que fluctúan entre el 5% y 9.15% anual	1,998,808	951,237	2,950,045
<u>Velasco Viteri Luis</u>			
Préstamo con vencimiento en febrero del 2011 con tasa de interés del 7% anual	55,000	0	55,000
<u>Derconcorp</u>			
Préstamo con vencimiento en febrero del 2011 con tasa de interés del 12.50% anual	60,000	0	60,000
	<u>2,113,808</u>	<u>951,237</u>	<u>3,065,045</u>

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas por pagar están compuestas de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Anticipos de clientes (1)	7,030,356	4,893,881
Proveedores	134,646	176,104
Otros	214,650	91,099
	<u>7,379,652</u>	<u>5,161,084</u>

(1) Corresponde a los anticipos recibidos de clientes por los proyectos "Portón de Beata" por US\$7,003,119 y "Valles de Beata" por US\$27,237, ver Nota 1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO.

10. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 24% (2010:25%).

Al 31 de diciembre del 2011, la conciliación entre la (pérdida) utilidad según estados financieros y la (pérdida) utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
(Pérdida) utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	(16,351)	10,430
Participación a trabajadores	0	(1,564)
Gastos no deducibles y otros, netos	10,762	1,604
(Pérdida) utilidad gravable	(5,589)	10,470
Impuesto a la renta mínimo	41,442	25,032

11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de ochocientas acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1.00 cada una.

Aporte para futuras capitalizaciones

Con fecha 31 de diciembre del 2011, se registra aporte de la Compañía Promotora Inmobiliaria LFG de 32,000 mts² valorados en US\$192,000.

Con fecha 30 de julio del 2009, se registra aporte de la Compañía La Candelaria S.A. de 64,068.27 mts² valorados en US\$256,908.

Con fecha 31 de agosto del 2009, se registra aportes de la Compañía La Candelaria S.A. y Sociedad en Predios Rústicos Guayacanes S.A. de 63,001.86 y 39,125 mts² cada uno valorado en US\$315,009 y US\$195,625 respectivamente.

12. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata"

El 30 de noviembre del 2009 se celebró el "Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata" con la administradora Fiduciaria del Pacífico S.A., cuyo constituyente y beneficiario es la Compañía Alzamy S.A., el mismo que cuenta con un patrimonio autónomo conformado por aportes en efectivo y terrenos. Esta escritura fue inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el 24 de diciembre del 2009.

Mediante escritura pública del 13 de abril del 2010, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil, el 11 de junio del 2010, se reforma el fideicomiso, se rectifica y ratifica hipoteca abierta entre Fideicomiso de Administración de Bienes y Flujos Portón de Beata, Alzamy S.A. y Banco del Pacífico S.A.

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía ha suscrito 573 contratos de Promesa de Compra por la reserva de viviendas del Conjunto Residencial Portón de Beata.

Contrato de Comodato Precario

La Compañía ha firmado contratos bajo el concepto de Comodato Precario, en el cual el cliente ha solicitado al representante legal de la Compañía que le permita usar y habitar, junto con su familia, el inmueble en compra-venta.

El comodato materia del presente contrato, es gratuito por su naturaleza y por los fines que persigue, y queda sometido a las siguientes condiciones:

- El único uso que la Comodataria le puede dar al inmueble materia de este contrato es el de vivienda para ella y su familia.
- Los gastos de instalación de los medidores para el consumo de agua potable, energía eléctrica y líneas telefónicas, al igual que los del consumo propiamente dicho, serán de exclusiva cuenta de La Comodataria.
- Todos los gastos de conservación del inmueble serán de cuenta de La Comodataria, incluyendo los impuestos prediales, energía eléctrica, teléfono, agua potable, alcantarillado, gastos de mantenimiento, expensas comunes del Bloque y cualquier otro relacionado con el inmueble.
- El cliente no podrá ceder los derechos que tiene sobre el inmueble objeto de este comodato a favor de terceras personas. Tampoco podrá ceder la tenencia del bien raíz materia del presente instrumento a terceras personas.
- La Compañía podrá en cualquier momento, por cualquier concepto, solicitar al cliente, la desocupación del bien materia del préstamo de uso que se constituye por este instrumento, para lo cual se le comunicará con una notificación escrita concediéndole el término de 30 días para la desocupación total del inmueble.
- El cliente no podrá realizar ningún tipo de cambio, modificación, construcción ni aumentos en el inmueble entregado en comodato precario, a no ser que cuente con una autorización expresa de la Compañía.

Garantías Bancarias a favor del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

La Compañía mantiene garantías bancarias a favor del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda por un monto de US\$485,000 (2010: US\$185,000), para garantizar la entrega oportuna de la respectiva unidad habitacional de acuerdo a plazos estipulados en los contratos de construcción de cada uno de los clientes que fueron beneficiados por el Bono de Vivienda Urbana Nueva.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 16, 2012) no se produjeron eventos que a criterio de la Administración pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.