



135192.

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

**ESTADO FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Balance General	3
Estado de Resultados	4
Estado de Patrimonio de los Accionistas	5
Estado de Flujos de Caja	6 - 7
Notas a los Estados Financieros	8 - 11





*Auditorías Integrales INTEGRALAUDIT Cia. Ltda.
Cda. IETEL Ave. Francisco de Orellana Mz. 30
Edificio BAUHAUS Piso 1 Oficina 6
Telf.: 2271515 / 2641988 / Fax: 6036417
www.integralaudit.com.ec
Guayaquil - Ecuador*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Inmobiliaria XIMA S.A. XIMASA:

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria XIMA S.A. XIMASA, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio 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 Gerencia de la Compañía por los estados financieros

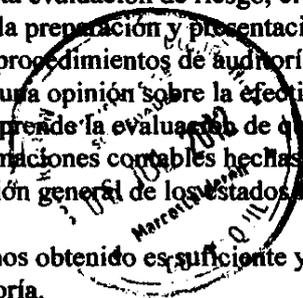
2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros 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. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros por 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 de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados 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 de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia 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.

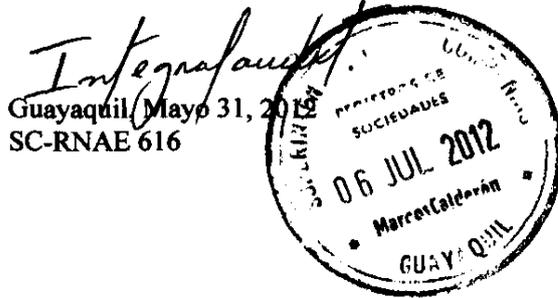


Opinión

4. En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria XIMA S.A. XIMASA, al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Asuntos de énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos que, tal como se menciona en la Nota 2, la Compañía prepara sus estados financieros 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 adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de caja de Inmobiliaria XIMA S.A. XIMASA, de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.




Carlos Caiza C
Socio
Registro#0.7746

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

(Expresados en U. S. dólares)

ACTIVOS

NOTAS

ACTIVOS CORRIENTES:

Caja y bancos		66
Cuentas por cobrar	3	<u>474,013</u>
Total activos corrientes		<u>474,079</u>

ACTIVO FIJO	4	<u>2,301</u>
-------------	---	--------------

OTROS ACTIVOS	5	<u>5,536,117</u>
---------------	---	------------------

TOTAL		<u>6,012,497</u>
-------	--	------------------

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

NOTAS

PASIVOS CORRIENTES:

Obligaciones financieras y bancarias	6	3,867,328
Cuentas por pagar	7	<u>2,144,549</u>
Total pasivos corrientes		<u>6,011,877</u>

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	8	800
Pérdida		<u>(180)</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>620</u>

TOTAL		<u>6,012,497</u>
-------	--	------------------

Ver notas a los estados financieros

Ing. Olga Vintimilla Sigüenza
Gerente General

Carmen Disintonio
MBA Carmen Disintonio
Contadora General

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

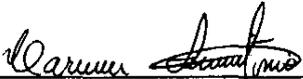
**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresados en U. S. dólares)

	Nota	
INGRESOS:	9	
Asesorías		81,633
Alquileres		7,200
Intereses		<u>7,103</u>
Total		<u>95,936</u>
GASTOS:		
Honorarios		41,573
Intereses		44,069
Publicidad		920
Impuestos		5,054
Otros		<u>4,500</u>
Total		<u>96,116</u>
PERDIDA		<u>(180)</u>

Ver nota a los estados financieros

Ing. Olga Vintimilla Sigüenza
Gerente General


MBA Carmen Disintonio
Contadora General

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Pérdida</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2011	800		800
Pérdida	—	(180)	(180)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>800</u>	<u>(180)</u>	<u>620</u>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Olga Vintimilla Sigüenza
Gerente General



MBA Carmen Disintonio
Contadora General

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

**ESTADO DE FLUJO DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresados en U. S. dólares)

FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Recibido de clientes	86,961
Pagado a proveedores y otros	(58,630)
Intereses, neto	<u>(17,366)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>10,965</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Adquisición de propiedades	(2,301)
Otros activos	(125,548)
Restitución de fondos	549,174
Derechos Fiduciarios	<u>(2,084,639)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(1,663,314)</u>
FLUJOS DE CAJA PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Sobregiro bancario	3,154
Nuevas obligaciones a corto plazo	2,000,000
Otros prestamos netos	<u>(356,823)</u>
Efectivo neto proveniente en actividades de financiamiento	<u>1,646,331</u>
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA:	
Disminución durante el año	(6,018)
Comienzo del año	<u>6,084</u>
FIN DEL AÑO	<u>66</u>

(Continúa...)

Ing. Olga Vintimilla Sigüenza
Gerente General


MBA Carmen Disintonio
Contadora General

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

**ESTADO DE FLUJO DE CAJA (CONTINUACION...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresados en U. S. dólares)

CONCILIACION DE LA PERDIDA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Pérdida	(180)
Cambios en activos y pasivos:	
Cuentas por cobrar	(15,129)
Cuentas por pagar	<u>26,274</u>
Total ajustes	<u>11,145</u>
 EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	 <u>10,965</u>

Ver notas a los estados financieros

Ing. Olga Vintimilla Sigüenza
Gerente General

Carmen Disintonio
MBA Carmen Disintonio
Contadora General

INMOBILIARIA XIMA S.A. XIMASA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1. OPERACIONES

Inmobiliaria XIMA S.A. XIMASA., está constituida en el Ecuador desde julio del 2009 y su actividad principal es la compra y venta, alquiler y explotación de bienes.

La actividad de la Compañía a estado dada principalmente en el aporte y adquisición de derechos fiduciarios en dos Fideicomisos administrados a través de las Compañía Fiducia S.A. (Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles) y la Compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A., "Fiducia del Ecuador", (nota 5 y 6).

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de Presentación – Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, los cuales son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas 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 la 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 diferir de sus efectos finales.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera.- Mediante Resolución No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y Resolución SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria y de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma Inmobiliaria XIMA S.A. XIMASA., utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición.

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

Valuación de Activo Fijo – Al costo de adquisición que está representada por equipos de computación adquirido en diciembre del 2011 y será depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de vida útil estimada de 3 años.

Otros Activos – Al costo, que representa principalmente derechos fiduciarios en Fideicomisos administrados por Compañías Fiduciarias.

3. CUENTAS POR COBRAR

(U.S. dólares)

Supralive S.A.	456,500
Crédito tributario IVA	9,390
Retenciones en la fuente	2,349
Anticipos a terceros	3,902
Clientes	<u>1,872</u>
Total	<u>474,013</u>

Al 31 de diciembre del 2011, cuentas por cobrar a Supralive S.A., representa préstamo otorgado con interés del 5% anual y sin plazo de vencimiento establecido.

4. ACTIVO FIJO

Representa equipo de computación adquirido en diciembre del 2011.

5. OTROS ACTIVOS

(U.S. dólares)

Derechos Fiduciarios:	
Fideicomiso Mercantil Irrevocable "River View"	3,315,000
Fideicomiso 117118	2,084,639
Obras en proceso	<u>136,478</u>
Total	<u>5,536,117</u>

Al 31 de diciembre del 2011, derechos fiduciarios en Fideicomiso Mercantil Irrevocable "River View", representa aporte en bien inmueble entregado al fideicomiso para proyecto inmobiliario, el mismo que al 31 de diciembre del 2011 y mayo 31 del 2012 tiene una ejecución de obra del 77% y 97% respectivamente. A la terminación del proyecto le corresponderá a la Compañía el 80% de los resultados que genera el proyecto, el fideicomiso fue constituido el 17 de mayo del 2009 y es administrado por la Compañía Fiducia S.A., (Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles).

Al 31 de diciembre del 2011, derechos fiduciarios en Fideicomiso 117118, representa cesión del 33% de los derechos fiduciarios otorgado a través de financiamiento por la Compañía Promotora Inmobiliaria L.F.G S.A., a favor de Inmobiliaria XIMA S.A. XIMASA, y que esta relacionada con la propiedad de bien inmueble. El fideicomiso fue constituido el 28 de septiembre del 2011, y es administrado por la Compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiducia del Ecuador", (nota 7).

6. OBLIGACIONES FINANCIERAS Y BANCARIAS

(U.S. dólares)

Sontech Investments S.A.

Prestamos que fueron otorgados en julio 20 del 2009 por US\$3,315,000; julio 10 del 2009 por US\$185,496 y diciembre 29 del 2009 por US\$363,678 y que fueron cedidos por las acreedoras originales, a Sontech Investments S.A.

3,864,174

Banco del Pacífico S.A.

Sobregiro

3,154

Total

3,867,328

7. CUENTAS POR PAGAR

(U.S. dólares)

Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A.

2,000,000

Terceros

111,813

Intereses

19,600

Proveedores

13,136

Total

2,144,549

Al 31 de diciembre del 2011, cuentas por pagar a Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A., corresponde a préstamo por el financiamiento en la compra del 33% de los derechos fiduciarios del patrimonio autónomo del Fideicomiso 117118, préstamo otorgado en septiembre 28 del 2011, garantizado con pagare, con el interés del 6% anual y vencimiento a 197 días.

8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social – Al 31 de diciembre del 2011 por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$1.00, respectivamente.

9. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2011, incluye principalmente US\$81,633 asesoría técnica al Fideicomiso Mercantil Irrevocable ‘River View’.

10. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (mayo 31 del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
