

INMOBILIARIA TALMAI S.A.

La compañía está gobernada por la Junta de Accionistas y administrada por un Presidente Ejecutivo y Gerente General que son nominados por la Junta de Accionistas

La compañía se constituyó mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 2 de Junio de 1986.

Su objetivo principal es Actividades de Compra, Venta, Alquiler y explotación de bienes inmuebles.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO DE LA ADMINISTRACION

La preparación de los estados financieros adjuntos en conformidad con NIFF PYMES, requiere que la administración realice estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la compañía, con la finalidad de valorar y presentar algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

La administración opina, que tales estimaciones y supuestos se basaron en la mejor información disponible al momento, los cuales pueden ser diferentes al efecto final.

PRINCIPIOS CONTABLES UTILIZADOS

De acuerdo con las disposiciones de la Superintendencia de compañías, las empresas domiciliadas en la República del Ecuador, debían adoptar las Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el comité internacional para normas de contabilidad, para ello estableció un cronograma de implementación NIIF para PYMES a partir del 1 de enero del 2012, siendo el año 2011 el periodo de transición. Los estados financieros adjuntos han sido preparados observando las normas contables mencionadas.

La compañía mantiene sus registros contables en US\$ Dólares y de acuerdo con los registros contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado.

Activos Fijos

Están registrados al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, existen Activos Fijos depreciables pero dentro su política la depreciación será calculada por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos, la que se detalla a continuación.

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	25
Instalaciones	10
Equipos de oficina	10
Muebles y enseres	10
Sistema de radio comunicación	10
Otros activos fijos	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

Gastos: Se contabilizan por el método del devengado cuando se causan

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el US\$ Dólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

ACTIVO CORRIENTE

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Corresponde a una cuenta corriente local que mantiene la empresa para las entradas y salidas de efectivo que genera la empresa en su giro normal del negocio

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banco Bolivariano	<u>1,811.90</u>	<u>32.14</u>

ACTIVOS FINANCIEROS

OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

En el 2012 corresponde a cuentas por cobrar clientes los mismos que se encuentran con un crédito de 90 días.

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Otras Cuentas por Cobrar	<u>9,239.38</u>	

ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

En el 2012 quedo un crédito tributario a favor de la empresa

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Crédito Tributario a favor de la Empresa (I.R)	<u>446.64</u>	<u>10,983.26</u>

PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Terreno (1)	<u>379,200.00</u>	
	<u>379,200.00</u>	
Edificio	270,340.92	<u>454,944.33</u>
Otras Prop.Planta y Equipo(2)	<u>204,741.00</u>	
	475,081.92	
Depreciación Acum.Propiedades Planta y Equipos.	<u>125,626.65</u>	
Total Prop. Planta y Equipos	<u>728,655.27</u>	
Intangible		<u>1,656.46</u>

(1) Corresponde a un Predio Agrícola ubicado Parroquia Chungón Sitio SAFANDO.

(2) Se adquirió un parqueo Doble por US\$20.137.59

PASIVO CORRIENTE

Corresponde a cuentas por pagar locales y corrientes las que serán canceladas en un año.

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
CUENTAS Y DOCUMENTOS X PAGAR LOCALES		
Provisiones de gastos	767.42	342.35
Impuestos corrientes	602.63	522.40
Cuentas por Pagar	<u>4,507.75</u>	<u>47,507.75</u>
	<u>5,877.80</u>	<u>48,372.50</u>

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Préstamo hipotecario con el Banco Bolivariano fecha de concesión Agosto 18/2006 y se cancela en Agosto 16/2013.

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banco Bolivariano	<u>8,500.06</u>	<u>11,813.47</u>

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Participación Trabajadores en la utilidad e impuesto a la renta

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Participación trabajadores	<u>4.335.04</u>	

PASIVO NO CORRIENTE

Estas transacciones se han efectuado en condiciones en las que normalmente se realizan en el mercado, fueron utilizadas para compra de activos fijos. Estas cuentas no tienen fecha de vencimiento definida ni generan intereses

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
CUENTAS Y DOC. POR PAGAR LOCALES	<u>589.074.54</u>	<u>209,874.54</u>

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banco Bolivariano		<u>8,500.06</u>

PATRIMONIO

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Capital social	800.00	800.00
Reserva Legal	400.00	400.00
Reservas de capital	16,075.13	16,075.13
Ganancias Acumuladas	53.037,29	27.130.60
Pérdidas acumuladas	- 4,796.29	
Ganancia/Pérdida del Período	<u>18,712.03</u>	<u>42,777.32</u>
	<u>84,228.16</u>	<u>87,183.05</u>

Capital Social: El capital suscrito asciende a \$800 a un valor nominal de \$0.04 por acción equivalente a 20,000.00 acciones.

ACCIONISTAS	Acciones Capital Suscrito	
Francisco Rizzo Reyes	6,667.00	266.68
Andrés Rizzo Reyes	6,667.00	266.68
María Jose Rizzo Reyes	6,666.00	266.64
	20,000.00	800.00

Reserva Legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la compañía debe transferir el 10% de las utilidades líquidas y realizadas a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado.

Ganancias acumuladas: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la compañía y puede ser utilizado para ciertos pagos tales como liquidación de impuestos, etc.

Pérdida acumulada: el saldo de esta cuenta será absorbida por las ganancias acumuladas

Ganancia del Período: Durante el ejercicio económico se registró una ganancia la que resuelve destinar para reserva facultativa.

INGRESOS

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
ALQUILER OFICINAS	<u>106,724.12</u>	<u>109,720.54</u>

GASTOS ADMINISTRATIVOS

SUELDOS	7,067.43	1,169.02
BENEFICIOS	812,30	121,50
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS		
A PERSONAS NATURALES	1,650.13	249.96
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	22,413.10	11,315.29
SEGUROS	39,12	
AGUA, ENERGIA, LUZ Y TELECOMUNIC.	1, 845.59	
IMPUESTOS CONTRIBUC.Y OTROS	12,111.30	
DEPRECIACIONES	23,754.09	22,747.25
AMORTIZACIONES	1,656.55	10,134,69
OTROS GASTOS	5,443.03	18,607.25
INTERESES	<u>1,234.41</u>	<u>2,598.26</u>
TOTAL GASTOS	<u>78,027.05</u>	<u>66,943.22</u>

INMOBILIARIA TALMAI S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
(Expresado en US Dólares)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo	1,811.90	32.14
ACTIVOS FINANCIEROS		
Otras Cuentas por Cobrar	9,239.38	
ACTIVOS POR IMPUESTO CORRIENTE		
Credito tributario a favor de la Empresa	446.64	10,983.25
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	<u>11,497.92</u>	<u>11,015.39</u>
ACTIVO FIJO		
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO		
Terreno	379,200.00	
Edificios	270,340.92	454,944.33
Otras propiedades Plantas y Equipos	204,741.00	
(-)Depreciación	<u>-125,626.65</u>	<u>-101,872.56</u>
TOTAL PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	<u>728,655.27</u>	<u>353,071.77</u>
ACTIVO DIFERIDO		
Otros Activos Diferidos		50,673.55
(-)Amortización acumulada		<u>-49,017.09</u>
		<u>1,656.46</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>740,153.19</u>	<u>365,743.62</u>
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		
Locales	5,877.80	
OBLIGACIONES CON INSTITUC. FINANCIERAS		
Locales	8,500.06	11,813.47
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		
Cuentas por Pagar	<u>52,472.63</u>	<u>48,372.50</u>
TOTAL PASIVO CORRIENTE	<u>66,850.49</u>	<u>60,185.97</u>
PASIVO NO CORRIENTE		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		
Locales	589,074.54	209,874.54
OBLIGACIONES CON INSTITUC. FINANCIERAS		
Locales		8,500.06
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	<u>589,074.54</u>	<u>218,374.60</u>
TOTAL PASIVO	<u>655,925.03</u>	<u>278,560.57</u>
PATRIMONIO NETO		
CAPITAL		
CAPITAL SUSCITO O ASIGNADO	800.00	800.00
RESEVAS		
Legal	400.00	400.00
Reserva de Capital	16,075.13	16,075.13
RESULTADOS ACUMULADOS		
Ganancia Acumulada	53,037.29	27,130.60
Pérdida Acumulada	-4,796.29	
RESULTADOS DEL EJERCICIO		
GANANCIA DEL PERIODO	<u>18,712.03</u>	<u>42,777.32</u>
TOTAL PATRIMONIO NETO	<u>84,228.16</u>	<u>87,183.05</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>740,153.19</u>	<u>365,743.62</u>


María José Rizzo Reyes
GERENTE


Leonor Manjarrés
CONTADORA

INMOBILIARIA TALMAI S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
(Expresado en US Dólares)

Al 31 de diciembre del
2012 2011

INGRESOS

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	106,724.12	109,720.54
------------------------------------	------------	------------

GASTOS

ADMINISTRACION	76,792.64	64,344.96
GASTOS FINANCIEROS	<u>1,234.41</u>	<u>2,598.26</u>
TOTAL GASTOS	<u>78,027.05</u>	<u>66,943.22</u>
GANANCIA DE OPERACIONES CONTINUADAS	<u>28,697.07</u>	<u>42,777.32</u>

15% PARTICIPACION TRABAJADORES	4,335.04	6,416.60
---------------------------------------	-----------------	-----------------

IMPUESTO A LA RENTA	<u>5,650.00</u>	<u>10,454.03</u>
GANANCIA PERDIDA NETA DEL PERIODO	<u>18,712.03</u>	<u>25,906.69</u>


Maria José Rizzo Reyes
GERENTE


Leonor Manjarres
CONTADORA

ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO CONSOLIDADO

Se presentara por el método directo, clasificando por las actividades de operación, inversión y financiamiento respectivamente.

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
INCREMENTO NETO (DISMINUCION) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO.	1,779.76	203.71
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE(UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACION.	52,084.42	16,317.47
Clases de Cobros por Actividades de operación	106,724.12	109,720.54
Cobros procedentes de las Ventas de bienes y prestación de Servicios.	106,724.12	109,720.54
Clases de pagos por actividades de operación	-56,383.57	
- Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios - Pagos y por cuenta de los empleados - Otros pagos por actividad de Operación	-3,313.41 -6,416.60 <u>-46,653.56</u>	
Otras entradas (salidas) de efectivo	1,743.87	-93,403.07
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSION.	- 399,337.59	
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	<u>-399,337.59</u>	
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE(UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACION.	349,032.93	-16,521.18
- Pagos de Prestamos - Otras entradas(salidas)de efectivo		-16,521.18 <u>349,032.93</u>
INCREMENTO NETO (DISMINUCION) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	1,779.76	-203.71
- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	32.14 1,811.90	235.85 32.14

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA (PERDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA 28,697.07 42,777.32

AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO 15,425.60 32,881.94

- Ajuste por gasto de depreciación y amortización 25,410.64 32,881.94
- Ajuste por gasto por impuesto a la renta -5,650.00
- Ajuste por gasto por participación de trabajadores -4,335.04

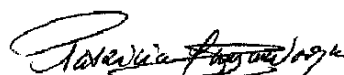
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS 7,961.75 -59,341.79

- (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar 1,743.87 -7,871.86
- (Incremento) disminución en otros activos -446.64 4,796.29
- Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales -104.934.29
- Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar 48,137.59 -725.07
- Incremento(disminución) en beneficios empleados - 2,081.56
- Incremento(disminución) en otros pasivos -39,391.51 49,393.14

FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.

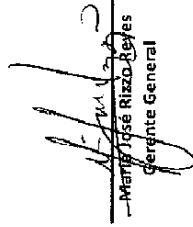
52,084.42 16,317.47

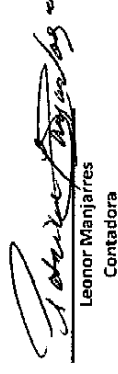

María José Rizzo Reyes
GERENTE


Leonor Manjarrés
CONTADORA

INMOBILIARIA TALMAI S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

	Capital Social	Reservas		Otras Reservas	TOTAL	RESULTADOS ACUMULADOS			Reserva de Capital	RESULTADOS DEL EJERCICIO		Total Patrimonio
		Legal	Facultativa y Estatutaria			Ganancias Acumuladas	Perdidas Acumuladas	Ajustes por adopción NIIF		GANANCIA NETA DEL PERIODO	(-)PERDIDA NETA DEL PERIODO	
Saldo al 1 de enero 2011	800,00	400,00	-	-	400,00	15.720,77	-	-	16.075,13	11.409,83	-	44.405,73
UTILIDAD DEL EJERCICIO 2011	800,00	400,00	-	-	400,00	27.130,60	-	-	16.075,13	42.777,32	-	87.183,05
Ajuste de ejercicios anteriores	800,00	400,00	-	-	400,00	27.130,60	-	-	16.075,13	42.777,32	-	87.183,05
Saldo al 31 de Diciembre del 2011	800,00	400,00	-	-	400,00	27.130,60	-	-	16.075,13	42.777,32	-	87.183,05
Otros Cambios en el Patrimonio						25.906,69	(4.796,29)			(42.777,32)		(21.666,92)
Utilidad/Perdida del Ejercicio 2012						53.037,29	(4.796,29)		16.075,13	18.712,03		18.712,03
Saldo al 31 de Diciembre 2012	800,00	400,00	-	-	400,00	53.037,29	(4.796,29)		16.075,13	18.712,03	66.953,03	84.228,16


 María José Rizzo Reyes
 Gerente General


 Leonor Manjarres
 Contadora