

Av. 9 de Octubre 416 Y Chile
Edificio Citibank, piso 4
PBX: (593-4) 230 - 2742
Fax: (593-4) 230 - 2805
www.hansen-holm.com
Guayaquil-Ecuador

Agosto 14, 2009
GYE640809

Señor
Intendente de Compañías
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL
Pichincha y Aguirre
Guayaquil

155

De mi consideración:

Adjunto a la presente, sírvase encontrar un ejemplar del informe final de auditoría a los estados financieros de **SIMPLEX S.A.** por el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre del 2008, compañía domiciliada en la ciudad de Guayaquil y cuyo número de expediente es 71275.

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

Atentamente,

p. Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
Econ. Mario A. Hansen-Holm, MBA
Gerente



SIMPLEX S.A.

Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2008
En conjunto con el informe de los Auditores Independientes



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Av.9 de Octubre 416 Y Chile

Edificio Citibank, piso 4

PBX: (593-4) 230 - 2742

Fax: (593-4) 230 - 2805

www.hansen-holm.com

Guayaquil-Ecuador

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

1. Hemos auditado el balance general adjunto de SIMPLEX S.A. al 31 de diciembre del 2008, y el correspondiente estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Los estados financieros de SIMPLEX S.A. al 31 de diciembre del 2007 fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 2 de agosto del 2008, contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de SIMPLEX S.A. al 31 de diciembre del 2008 y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.
4. Al 31 de diciembre del 2008, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas por US\$1,344,010 y US\$5,083,482, tal como se expone en la Nota 7. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO y Nota 9. OLIGACIONES A LARGO PLAZO, respectivamente.
5. Al 31 de diciembre del 2008, la Compañía mantiene una asociación con Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. para la construcción de la obra civil en los terrenos de propiedad de Simplex S.A. y ha recibido anticipos de clientes por el proyecto la Ensenada "Mocoli", ver Nota 1. OPERACIONES. El abril 24 del 2009 se celebró una Junta General de Accionistas en la que se decidió la liquidación anticipada de la Compañía, ver Nota 12. EVENTOS SUBSECUENTES.

Guayaquil, Ecuador
Agosto 4, 2009

Kurt M. Hansen-Holm
Matrícula CPA 15.712

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



SIMPLEX S.A.

BALANCES GENERALES

DICIEMBRE 31, 2008 Y 2007

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Caja y bancos		179,579	453,769
Cuentas por cobrar, neto	3	267,140	303,970
Inventario	4	5,933,451	0
Gastos pagados por anticipado		647	0
		<u>6,380,817</u>	<u>757,739</u>
Activos fijos, neto	5	148,027	2,800
Inversiones permanentes	6	1,564,033	3,575,725
Cuentas por cobrar a largo plazo	7	1,344,010	0
		<u>9,436,887</u>	<u>4,336,264</u>
Total activos			
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	8	<u>3,794,455</u>	<u>1,102,567</u>
Total pasivo corriente		<u>3,794,455</u>	<u>1,102,567</u>
Obligaciones a largo plazo	9	5,083,482	2,674,747
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	10	800	800
Aportes para futuras capitalizaciones		156,009	156,009
Reserva de capital	10	401,131	401,131
Resultados acumulados		1,010	1,010
Total patrimonio de los accionistas		<u>558,950</u>	<u>558,950</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>9,436,887</u>	<u>4,336,264</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

SIMPLEX S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2008 Y 2007

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Cuentas por cobrar y otros	36,183	(303,492)
Anticipo de clientes	1,929,926	857,813
Proveedores y otros	<u>682,462</u>	<u>225,689</u>
Efectivo neto provisto en actividades de operación	2,648,571	780,010
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Inversiones en proyecto de urbanización	(3,919,646)	(1,905,477)
Adquisición de activos fijos	<u>(147,340)</u>	<u>(2,800)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(4,066,986)	(1,908,276)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Préstamo de accionistas	<u>1,144,225</u>	<u>1,580,570</u>
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	1,144,225	1,580,570
(Disminución) aumento neto en efectivo	(274,190)	452,304
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	453,769	1,465
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	179,580	453,769

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

SIMPLEX S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2008 Y 2007

(Expresadas en Dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 10 de octubre de 1994 bajo la razón social Simplex S.A. Su principal actividad es la inmobiliaria.

Al 31 de diciembre del 2008, la Compañía se encuentra urbanizando 56 hectáreas (Macrolotes 5C1, 5C2 y 5C3) divididos en 100 lotes, ubicadas en Isla Mocoli del Cantón Samborondón, Provincia del Guayas.

La Compañía mantiene una asociación con Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. para la construcción de la obra civil en los terrenos de propiedad de Simplex S.A.

Al 31 de diciembre del 2008, se han recibido anticipos de 39 clientes por un monto de US\$2,787,739 y corresponden a la reserva de 37,876.69 m² (45 lotes) del proyecto la Ensenada "Mocoli".

La Compañía no presenta estados de resultados porque aún no ha obtenido ni liquidado la obra, consecuentemente no ha facturado la transferencia de dominio de los terrenos a sus clientes.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Bases de Presentación

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) 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.

Las NEC están basadas en algunas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), y se espera en el 2011 la adopción de todas las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); hasta entonces, para ciertos aspectos no cubiertos por las NEC, las NIC proveen lineamientos a ser considerados por las NEC.

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 la Ensenada "Mocoli".

Inversiones Permanentes

La Compañía registra en inversiones permanentes los valores de terrenos y valores desembolsados por proyectos futuros.

Anticipo de Clientes

Anticipos de clientes incluye los valores recibidos de los clientes por reservaciones de lotes del proyecto la Ensenada "Mocolí". Estos valores corresponden a capital e intereses por financiamiento.

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos serán reconocidos una vez se realice el acta entrega de la obra y se proceda a la facturación de la misma, inclusive el valor de los intereses.

3. CUENTAS POR COBRAR, NETO

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, las cuentas por cobrar están compuestas de la siguiente manera:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Anticipos a proveedores y otros	267,076	163,970
Deudores varios	64	140,000
	<u>267,140</u>	<u>303,970</u>

4. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, el saldo de inventarios, es el siguiente:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Terrenos	10,855	0
Costo de infraestructura	5,536,312	0
Materiales	386,284	0
	<u>5,933,451</u>	<u>0</u>

Al 31 de diciembre del 2008, el movimiento de inventarios es el siguiente:

Saldo al inicio del año	0
Adiciones, netas	3,984,093
Reclasificación (1)	1,949,358
Saldo al final del año	<u>5,933,451</u>

(1) Corresponde a reclasificación realizada de inversiones futuras, ver Nota 6.
INVERSIONES PERMANENTES.

5. ACTIVOS FIJOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, el movimiento de activos fijos es el siguiente:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Saldo al inicio del año	2,800	0
Adiciones, netas	147,340	2,800
Depreciación	<u>(2,113)</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u>148,027</u>	<u>2,800</u>

6. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, las inversiones permanentes se formaban de la siguiente manera:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Fideicomiso mercantil Vía Expresa	344,154	0
Inversiones futuras	1,219,420	3,246,634
Urbanización Mocolí	0	329,092
Inversiones en sociedades	459	0
	<u>1,564,033</u>	<u>3,575,725</u>

Al 31 de diciembre del 2008, el movimiento de inversiones permanentes es el siguiente:

Saldo al inicio del año	3,575,725
Adiciones, netas	26,166
Reclasificaciones (1)	<u>(2,037,858)</u>
Saldo al final del año	<u>1,564,033</u>

(1) Incluye principalmente reclasificación realizada a inventarios por US\$1,949,358, ver Nota 4. INVENTARIOS

7. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, las cuentas por cobrar a largo plazo se formaban de la siguiente manera:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Partes relacionadas</u>		
Elopak	79,500	0
Golden Gate Private (1)	<u>1,264,510</u>	<u>0</u>
	<u>1,344,010</u>	<u>0</u>

(1) La Compañía es propietaria del 31% de las acciones en Golden Gate Private, compañía en liquidación según resolución No. 08-G-IJ-0004257 de la Superintendencia de Compañías con fecha 11 de julio del 2008 y cuyo patrimonio consistía en terrenos por US\$ 4,079,066.

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Anticipo de clientes (1)	2,787,739	857,813
Proveedores	972,195	238,257
Otros	34,521	6,497
	<u>3,794,455</u>	<u>1,102,567</u>

(1) Corresponde a los anticipos entregados, ver Nota 1. OPERACIONES.

9. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, las obligaciones a largo plazo se formaban de la siguiente manera:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<u>Partes relacionadas</u>		
Luis Fernando Gómez	4,367,507	2,658,771
Brisas Tropicales	700,000	0
José Luis Velazco	15,975	15,975
	<u>5,083,482</u>	<u>2,674,746</u>

Al 31 de diciembre del 2008, la principal transacción con parte relacionada es la siguiente:

Préstamos US\$1,159,226

10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de cinco mil acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0.16 cada una.

Reserva de Capital

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de Junta General de Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos y no puede utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es solamente reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

11. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Contratos de Promesa de Compra Venta

La Compañía ha suscrito 39 contratos de Promesa de Compra por la reserva de 37,876.69 m2 del proyecto la Ensenada "Mocoli".

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 19 de enero del 2009 se registró la adjudicación por liquidación del lote dos y tres que resultó de la subdivisión del macrolote dos, de la Isla Mocoli que tiene un área total de 175,350. 88 metros cuadrados que era de propiedad de Golden Gate Private Wealth Management, compañía en la que Simplex S.A. tenía el 31% de los derechos societarios.

Con fecha 24 de abril del 2009 la Junta General de Accionistas dispuso la liquidación anticipada de la Compañía. A la fecha de este informe, agosto 4 del 2009, aún no se han iniciado los trámites correspondientes.