

**PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. 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  
Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A.

1. Hemos auditado el estado de situación financiera de Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. al 31 de diciembre del 2011, y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. al 31 de diciembre del 2010, fueron auditados de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, cuyo informe de fecha 9 de mayo del 2011, contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros. Exclusivamente para fines de comparabilidad las cifras del año 2010 han sido ajustadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

### 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 Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. 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 nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales 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 Compañía. 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.



5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

## Desviación a Normas

6. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía no reconoció los ingresos por derechos de copropiedad de bienes inmuebles del Proyecto Arrecife de acuerdo al método por grado de avance de obra como lo establecen las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF sino de acuerdo a la firma de la escritura de venta. Al 31 de diciembre del 2011, se facturo por este concepto US\$1,282,447, Ver Nota 16. EVENTOS SUBSECUENTES, Reconocimiento de Ingresos, Método por Grado de Avance de Obra
7. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía no reconoció en ingresos la diferencia de la cesión de los derechos fiduciarios del Fideicomiso 117118, Ver Nota 16. EVENTOS SUBSECUENTES, Fideicomiso 117118

## Opinión

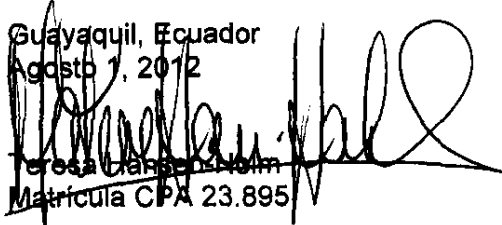
8. En nuestra opinión, excepto por las situaciones descritas en los párrafos sexto y séptimo, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

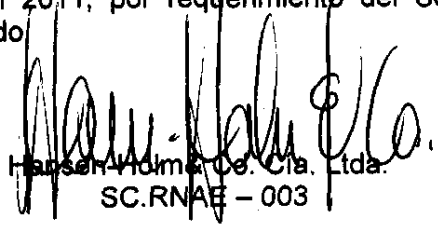
## Asuntos de Énfasis

9. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía mantiene con partes relacionadas saldos por cobrar de US\$4,113,464 (2010: US\$4,682,070) y por pagar de US\$2,705,266 (2010: US\$4,018,174), tal como se expone en la Nota 5. CUENTAS POR COBRAR, y Nota 10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR, respectivamente.
10. Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que Promotora Inmobiliaria L.F.G continuará como empresa en marcha. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía presenta un capital de trabajo negativo de US\$1,225,553.
11. Los estados financieros de Promotora Inmobiliaria L.F.G S.A. han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos vigentes en el Ecuador para la presentación de la información financiera de acuerdo a la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 498 del 31.XII.2008) para la presentación de los estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. El impacto de la aplicación por primera vez de la norma es de US\$12,464, ver Nota 12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS Ajustes acumulados por transición a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.
12. Mediante Oficio ICI.DCCP.G12.261 de fecha 5 de julio del 2012, la Superintendencia de Compañías autoriza a la Intendencia de Control e Intervención a la revisión de los libros sociales y registros contables y examinen todas sus operaciones.

13. El informe de cumplimiento de obligaciones tributarias de Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. al 31 de diciembre del 2011, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas se emite por separado

Guayaquil, Ecuador  
Agosto 1, 2012

  
Teresa Hansen-Holm  
Matrícula CPA 23.895

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



PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.

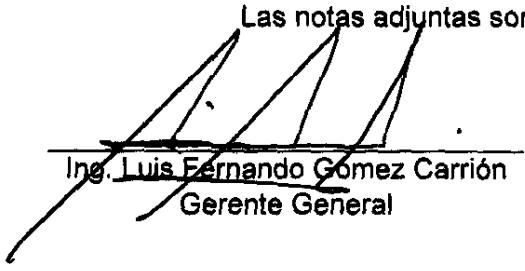
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

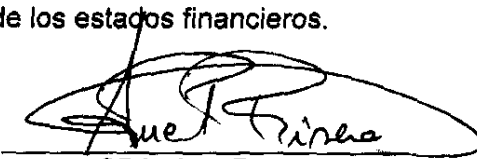
DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

| <u>ACTIVOS</u>                                 | <u>Notas</u> | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|------------------------------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Caja y bancos                                  |              | 494,651     | 656,850     |
| Cuentas por cobrar                             | 5            | 2,642,864   | 2,783,154   |
| Inventarios                                    | 6            | 6,002,237   | 2,792,941   |
| Gastos pagados por anticipado                  |              | 631         | 1,002       |
| Total activo corriente                         |              | 9,140,383   | 6,233,947   |
| Propiedades, instalaciones y equipos, neto     |              | 218,947     | 80,608      |
| Propiedades de inversión                       |              | 103,191     | 108,622     |
| Inversiones permanentes                        | 7            | 5,509,671   | 5,442,637   |
| Cuentas por cobrar                             | 5            | 3,052,946   | 3,474,451   |
| Otros activos                                  | 8            | 1,111,280   | 773,812     |
| Total activos                                  |              | 19,136,418  | 16,114,077  |
| <u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u> |              |             |             |
| <u>PASIVOS</u>                                 |              |             |             |
| Obligaciones por pagar                         | 9            | 5,577,894   | 2,490,482   |
| Cuentas y documentos por pagar                 | 10           | 4,759,013   | 1,940,952   |
| Gastos acumulados                              |              | 29,029      | 38,545      |
| Total pasivo corriente                         |              | 10,365,936  | 4,469,979   |
| Obligaciones por pagar                         | 9            | 1,267,457   | 3,485,552   |
| Cuentas y documentos por pagar                 | 10           | 3,925,405   | 4,843,511   |
| Jubilación patronal y desahucio                | 11           | 91,627      | 65,806      |
| <u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>           |              |             |             |
| Capital social                                 | 12           | 20,000      | 20,000      |
| Reserva legal                                  | 12           | 10,000      | 10,000      |
| Aportes para futuras capitalizaciones          | 12           | 3,823,148   | 3,823,148   |
| Resultados acumulados                          | 12           | (367,155)   | (603,919)   |
| Total patrimonio de los accionistas            |              | 3,485,993   | 3,249,229   |
| Total pasivos y patrimonio de los accionistas  |              | 19,136,418  | 16,114,077  |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Luis Fernando Gomez Carrión  
Gerente General

  
CPA. Ana Rivera  
Contadora

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.

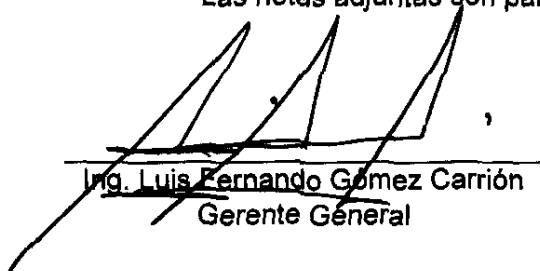
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

|                                                                         | <u>Notas</u> | <u>2011</u>        | <u>2010</u>        |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------------|
| Ventas netas                                                            |              | 2,177,958          | 1,933,764          |
| Costo de ventas                                                         |              | <u>(2,118,094)</u> | <u>(1,168,025)</u> |
| Utilidad bruta                                                          |              | 59,864             | 765,739            |
| Gastos ventas                                                           |              | (25,175)           | (46,035)           |
| Gastos administrativos                                                  |              | (682,183)          | (858,664)          |
| Gastos financieros                                                      |              | <u>(197,034)</u>   | <u>(329,388)</u>   |
| (Pérdida) operativa                                                     |              | (844,528)          | (468,348)          |
| Otros ingresos, neto                                                    | 13           | <u>1,236,968</u>   | <u>821,219</u>     |
| Utilidad antes de participación a<br>trabajadores e impuesto a la renta |              | 392,440            | 352,871            |
| Participación a trabajadores                                            | 14           | (58,866)           | (52,931)           |
| Impuesto a la renta                                                     | 14           | <u>(96,810)</u>    | <u>(88,711)</u>    |
| Utilidad del ejercicio                                                  |              | <u>236,764</u>     | <u>211,229</u>     |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Luis Fernando Gómez Carrión  
Gerente General

  
CPA. Ana Rivera  
Contadora

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.

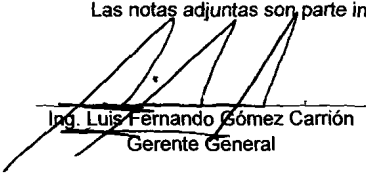
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

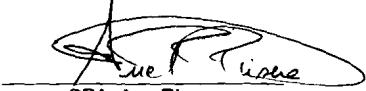
DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(Expresados en dólares de E.U.A.)

|                                     | <u>Capital<br/>social</u> | <u>Reserva<br/>legal</u> | <u>Aportes para<br/>futuras<br/>capitalizaciones</u> | <u>Resultados Acumulados—<br/>Ajustes<br/>acumulados por<br/>transición a las NIIF</u> | <u>Resultados<br/>acumulados</u> | <u>Total<br/>resultados<br/>acumulados</u> | <u>Total</u>         |
|-------------------------------------|---------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|
| Saldos diciembre 31, 2009           | 20,000                    | 10,000                   | 3,823,148                                            | 0                                                                                      | (715,020)                        | (715,020)                                  | 3,138,128            |
| Ajuste<br>Utilidad del ejercicio    |                           |                          |                                                      |                                                                                        | (112,592)<br>211,229             | (112,592)<br>211,229                       | (112,592)<br>211,229 |
| Saldos diciembre 31, 2010           | 20,000                    | 10,000                   | 3,823,148                                            | 0                                                                                      | (616,383)                        | (616,383)                                  | 3,236,765            |
| Ajustes por transición a las NIIF   |                           |                          |                                                      | 12,464                                                                                 |                                  | 12,464                                     | 12,464               |
| Saldos diciembre 31, 2010 ajustados | 20,000                    | 10,000                   | 3,823,148                                            | 12,464                                                                                 | (616,383)                        | (603,919)                                  | 3,249,229            |
| Utilidad del ejercicio              |                           |                          |                                                      |                                                                                        | 236,764                          | 236,764                                    | 236,764              |
| Saldos diciembre 31, 2011           | 20,000                    | 10,000                   | 3,823,148                                            | 12,464                                                                                 | (379,619)                        | (367,155)                                  | 3,485,993            |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

  
Ing. Luis Fernando Gómez Carrión  
Gerente General

  
CPA. Ana Rivera  
Contadora

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.

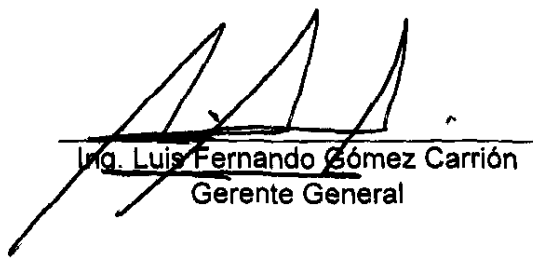
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(Expresados en dólares de E.U.A.)

|                                                                                                                 | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>                                                  |             |             |
| Utilidad del ejercicio                                                                                          | 236,764     | 211,229     |
| Ajustes para reconciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación |             |             |
| Depreciación                                                                                                    | 26,443      | 23,340      |
| Utilidad (pérdida) en subsidiarias, neto                                                                        | 10,401      | 29,866      |
| VPP Fideicomiso                                                                                                 | 145,662     | (237,207)   |
| Participación a trabajadores e impuesto a la renta                                                              | 155,676     | 141,642     |
| Jubilación patronal y desahucio                                                                                 | 25,821      | 14,307      |
| <b><u>Cambios netos en activos y pasivos</u></b>                                                                |             |             |
| Cuentas por cobrar y otros activos                                                                              | 224,327     | 1,081,393   |
| Inventarios                                                                                                     | (3,209,296) | (2,399,369) |
| Gastos pagados por anticipado y otros                                                                           | 371         | 1,252       |
| Proveedores y otros                                                                                             | 1,734,763   | (557,143)   |
| Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación                                                           | (649,068)   | (1,690,690) |
| <b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u></b>                                                  |             |             |
| Adquisición de propiedad, instalaciones y equipos                                                               | (159,351)   | (50,295)    |
| (Disminución) aumento de inversiones                                                                            | (223,097)   | 1,288,934   |
| Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de inversión                                                  | (382,448)   | 1,238,639   |
| <b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u></b>                                             |             |             |
| Obligaciones bancarias                                                                                          | 869,317     | 1,097,833   |
| Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento                                                         | 869,317     | 1,097,833   |
| (Disminución) aumento neto en efectivo                                                                          | (162,199)   | 645,782     |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año                                                         | 656,850     | 11,068      |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año                                                            | 494,651     | 656,850     |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Luis Fernando Gómez Carrión  
Gerente General

  
CPA. Ana Rivera  
Contadora

PROMOTORA INMOBILIARIA L.F.G. S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A., se constituyó el 2 de febrero de 1995 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la compra-venta de propiedades; así como toda clase de operaciones inmobiliarias incluyendo el fraccionamiento y venta de lotes para vivienda.

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía ha recibido anticipos de clientes por los proyectos Urbanización Arrecife, Condominio Vista al Río, Camino Real y Costa Village por US\$4,429,435.

La Administración certifica que se ha registrado los ingresos y gastos bajo el principio de devengado.

A criterio de la Administración, no se prevé, en estos momentos ninguna situación que pueda afectar el giro del negocio.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Bases de presentación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF de acuerdo a la última traducción al español en la fecha en que se informe, de conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 498 del 31.XII.08).

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

Cuentas por cobrar

La Compañía realiza permanentemente evaluaciones de la estimación para ciertas cuentas de difícil recuperación. La Administración cree que la estimación con que se cuenta es adecuada para cubrir pérdidas probables.

Inventarios

Los inventarios se encuentran a su valor razonable.

Inversión permanente

La inversión permanente consiste principalmente en: i) inversión en acciones que se registran de acuerdo al método de participación por aquellas donde posee más del 50% de participación. Las demás se encuentran registradas al costo; y, ii) fideicomisos que están registrados al valor de fondo patrimonial según los libros de los fideicomisos.

### Otros activos

Este rubro incluye las futuras inversiones por proyectos que se componen del costo de terrenos, urbanización y construcción de los diferentes proyectos que se encuentran registrados al costo de adquisición o construcción.

### Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce los ingresos por derechos de copropiedad de bienes inmuebles del Proyecto Arrecife al momento de la firma de la escritura de venta; e, ii) intereses ganados por el financiamiento se reconocen al cobro de los mismos.

### Participación a Trabajadores

La compañía reconoce un pasivo y un gasto por participación a trabajadores del 15% de la utilidad del ejercicio corriente en base a normas legales, por lo tanto se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

### Impuesto a la renta y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende al impuesto a la renta corriente y diferido. El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva del 24% (2010: 25%).

## **3. ADMINISTRACION DE RIESGOS**

### Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo que de una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida.

La Compañía no mantiene provisiones en caso de posibles pérdidas basadas en que la transferencia del inmueble aún no se ha realizado hasta la cancelación de la obligación por parte del cliente.

### Riesgo de Tasa de Interés

Surge de las obligaciones financieras. Todas las operaciones devengan tasas de interés variables. Nuestra Empresa está dentro del segmento corporativo con tasas más competitivas gracias a nuestra fortaleza financiera y puntual cumplimiento de nuestras obligaciones.

La Compañía analiza y evalúa continuamente estas tasas y su impacto en el flujo de efectivo, en las variables macroeconómicas del país y del mundo.

## **4. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS**

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

## 5. CUENTAS POR COBRAR

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

|                                | <u>2011</u>                  |                              | <u>2010</u>                  |                              |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                | <u>Corto</u><br><u>plazo</u> | <u>Largo</u><br><u>plazo</u> | <u>Corto</u><br><u>plazo</u> | <u>Largo</u><br><u>plazo</u> |
| Clientes                       | 443,477                      | 191,223                      | 316,614                      | 592,291                      |
| <u>Partes relacionadas (1)</u> |                              |                              |                              |                              |
| Inmocuencia S.A.               | 0                            | 2,839,294                    | 66,792                       | 2,849,229                    |
| Candeseli S.A.                 | 66,828                       | 0                            | 237,828                      | 0                            |
| Alzamy S.A.                    | 806,000                      | 0                            | 496,237                      | 0                            |
| BalwinLLC                      | 73,963                       | 0                            | 947,068                      | 0                            |
| Puntireal S.A.                 | 0                            | 0                            | 0                            | 32,931                       |
| Fernando Nevarez               | 20,000                       | 0                            | 20,000                       | 0                            |
| Luis F. Gómez Carrión          | 0                            | 17,442                       | 0                            | 0                            |
| Hiperrock                      | 106,134                      | 0                            | 0                            | 0                            |
| Sparkling                      | 154,146                      | 0                            | 0                            | 0                            |
| Otras relacionadas             | 29,657                       | 0                            | 31,985                       | 0                            |
| Total partes relacionadas      | 1,256,728                    | 2,856,736                    | 1,799,910                    | 2,882,160                    |
| Anticipos a proveedores (2)    | 692,657                      | 0                            | 422,820                      | 0                            |
| Otros deudores                 | 132,159                      | 0                            | 115,013                      | 0                            |
| Crédito tributario             | 135,888                      | 0                            | 146,842                      | 0                            |
| Provisión cuentas incobrables  | (18,045)                     | 0                            | (18,045)                     | 0                            |
| Otros                          | 0                            | 4,987                        | 0                            | 0                            |
|                                | <u>2,642,864</u>             | <u>3,052,946</u>             | <u>2,783,154</u>             | <u>3,474,451</u>             |

(1) Cuentas por cobrar a partes relacionadas no generan intereses a excepción de los préstamos a Candesele S.A., Inmocuencia S.A., y Alzamy S.A.

(2) Al 31 de diciembre del 2011, incluye principalmente anticipos entregados a: i) Inmomiariuxi por US\$400,000 para el desarrollo del Proyecto Urbanización Arrecife; y, ii) Talum S.A. por US\$283,143 por compra de oficinas.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las principales transacciones con compañías relacionadas fueron las siguientes:

|                           | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Préstamos                 | 1,525,345   | 1,814,648   |
| Servicios administrativos | 101,464     | 26,880      |

## 6. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el saldo de inventarios, es el siguiente:

|                                         | <u>2011</u>      | <u>2010</u>      |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Derecho inmuebles Proyecto Arrecife (1) | 5,821,469        | 1,797,572        |
| Inventarios lotes                       | 160,125          | 507,375          |
| Otros                                   | 20,643           | 487,994          |
|                                         | <u>6,002,237</u> | <u>2,792,941</u> |

(1) Al 31 de diciembre del 2011, esta cuenta incluye principalmente todos los desembolsos realizados para urbanizar el proyecto Arrecife.

## 7. INVERSIONES PERMANENTES

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

|                                                                         | <u>2011</u>      | <u>2010</u>      |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Inversiones en acciones</u>                                          | 2,023,239        | 1,921,979        |
| Bogadán S.A.                                                            | 53,555           | 53,138           |
| Candeseli S.A.                                                          | 1,277,624        | 1,279,568        |
| Inmocuencia S.A.                                                        | 135,930          | 235,660          |
| Alzamy S.A.                                                             | 486,531          | 195,427          |
| Agroblue S.A.                                                           | 40,323           | 40,418           |
| Predial 7                                                               | 27,647           | 27,647           |
| Predial 8                                                               | 0                | 27,647           |
| Predial 9                                                               | 0                | 27,647           |
| Predial 10                                                              | 0                | 33,927           |
| Otras Inversiones                                                       | 1,629            | 900              |
| <u>Inversiones en fideicomisos</u>                                      | 3,486,432        | 3,520,658        |
| Fideicomiso Complejo Médico HCKS – Hospital Clínica Kennedy Samborondón | 14,725           | 26,816           |
| Fideicomiso Mercantil de Inventario Inmobiliario                        | 855,007          | 2,939,646        |
| Fideicomiso Mercantil Bosque Real                                       | 558,387          | 554,196          |
| Fideicomiso Mercantil Amagua                                            | 58,313           | 0                |
| Fideicomiso 117118                                                      | 2,000,000        | 0                |
|                                                                         | <u>5,509,671</u> | <u>5,442,637</u> |

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el movimiento de las inversiones en acciones fue el siguiente:

|                            | <u>2011</u>      | <u>2010</u>      |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Saldo al inicio del año    | 1,921,979        | 1,861,209        |
| Aportes de capital         | 336,142          | 1,803            |
| Cesión de acciones y otros | (89,220)         | (2,744)          |
| Ajustes por VPP, neto      | (145,662)        | 61,711           |
| Saldo al final del año     | <u>2,023,239</u> | <u>1,921,979</u> |

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el movimiento de las inversiones en fideicomisos fue el siguiente:

|                            | <u>2011</u>      | <u>2010</u>      |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Saldo al inicio del año    | 3,520,658        | 4,576,374        |
| Adiciones (bajas), neto    | 60,813           | (522,943)        |
| Ajuste valor patrimonial   | (10,400)         | 237,207          |
| Ventas                     | (84,639)         | (769,980)        |
| Saldo al final del año (1) | <u>3,486,432</u> | <u>3,520,658</u> |

(1) Ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

## 8. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, otros activos se formaban de la siguiente manera:

|                       | <u>2011</u>      | <u>2010</u>    |
|-----------------------|------------------|----------------|
| Depósitos en garantía | 2,784            | 2,784          |
| Otros                 | 13,329           | 5,113          |
| Futuras Inversiones   | <u>1,095,167</u> | <u>765,915</u> |
|                       | <u>1,111,280</u> | <u>773,812</u> |

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el movimiento de futuras inversiones es el siguiente:

|                            | <u>2011</u>      | <u>2010</u>      |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Saldo al inicio del año    | 765,915          | 1,464,799        |
| Adiciones, netas           | 706,784          | 172,821          |
| Ajustes, traslados         | <u>(377,532)</u> | <u>(871,705)</u> |
| Saldo al final del año (1) | <u>1,095,167</u> | <u>765,915</u>   |

(1) Valores incluyen principalmente Proyectos: La Candelaria, Preduca, Agroblue - La Costa, Punta Mocoli, Bosques de Mocoli, y Valles de Beata.

## 9. OBLIGACIONES POR PAGAR

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

|                                                                                                                               | <u>2011</u>                  |                              | <u>2010</u>                  |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                                                                                               | <u>Corto</u><br><u>plazo</u> | <u>Largo</u><br><u>plazo</u> | <u>Corto</u><br><u>plazo</u> | <u>Largo</u><br><u>plazo</u> |
| <u>Banco Bolivariano</u>                                                                                                      |                              |                              |                              |                              |
| Préstamo con vencimiento en diciembre del 2012 con tasa de interés del 9.33%.                                                 | 4,192,679                    | 566,667                      | 2,490,482                    | 1,104,762                    |
| <u>Banco UBS Lombard</u>                                                                                                      |                              |                              |                              |                              |
| Préstamos con pagos de capital al vencimiento en septiembre 2013 con tasas de interés que fluctúan entre el 2.53% y el 2.92%. | 1,385,215                    | 150,000                      | 0                            | 1,600,000                    |
| <u>Agroforestal Los Canchones</u>                                                                                             |                              |                              |                              |                              |
| <u>Forescan</u>                                                                                                               |                              |                              |                              |                              |
| Préstamo con vencimiento en marzo del 2011 a una tasa de interés del 8%                                                       | 0                            | 0                            | 0                            | 300,000                      |
| <u>Carmen Granja Fuentes</u>                                                                                                  |                              |                              |                              |                              |
| Préstamo con vencimiento en septiembre del 2011 a una tasa de interés del 9%.                                                 | 0                            | 100,000                      | 0                            | 100,000                      |
| <u>Isabel Amador de Pino</u>                                                                                                  |                              |                              |                              |                              |
| Préstamo con vencimiento en septiembre del 2011 a una tasa de interés del 10%.                                                | 0                            | 70,300                       | 0                            | 70,300                       |
| <u>Larisa Portaluppi Ugoletti</u>                                                                                             |                              |                              |                              |                              |
| Préstamo con vencimiento en julio del 2011 a una tasa de interés del 9%.                                                      | 0                            | 190,000                      | 0                            | 190,000                      |

América Legal Services S.A.

Préstamo con vencimiento en julio del 2011 a una tasa de interés del 9%.

|   |        |   |        |
|---|--------|---|--------|
| 0 | 60,000 | 0 | 60,000 |
|---|--------|---|--------|

Molestina Eduardo

Préstamo con vencimiento en enero del 2011 a una tasa de interés del 10%.

|   |        |   |        |
|---|--------|---|--------|
| 0 | 60,490 | 0 | 60,490 |
|---|--------|---|--------|

Salas Hedy

Préstamo con vencimiento en Junio del 2012 a una tasa de interés del 9%.

|                  |                  |                  |                  |
|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 0                | 70,000           | 0                | 0                |
| <u>5,577,894</u> | <u>1,267,457</u> | <u>2,490,482</u> | <u>3,485,552</u> |

(1) Ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías Bancarias.

10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas y documentos por pagar se formaban de la siguiente manera:

|                             | <u>2011</u>                  |                              | <u>2010</u>                  |                              |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                             | <u>Corto</u><br><u>plazo</u> | <u>Largo</u><br><u>plazo</u> | <u>Corto</u><br><u>plazo</u> | <u>Largo</u><br><u>plazo</u> |
| <u>Partes relacionadas</u>  |                              |                              |                              |                              |
| Accionistas                 | 0                            | 2,610,466                    | 0                            | 3,923,714                    |
| Otras relacionadas          | <u>94,800</u>                | <u>0</u>                     | <u>94,460</u>                | <u>0</u>                     |
| Total partes relacionadas   | 94,800                       | 2,610,466                    | 94,460                       | 3,923,714                    |
| <br>                        |                              |                              |                              |                              |
| Anticipos de clientes (1)   | 4,255,570                    | 0                            | 1,589,489                    | 0                            |
| Proveedores locales y otros | <u>408,643</u>               | <u>1,314,939</u>             | <u>257,003</u>               | <u>919,797</u>               |
|                             | <u>4,759,013</u>             | <u>3,925,405</u>             | <u>1,940,952</u>             | <u>4,843,511</u>             |

(1) Corresponde a los valores en efectivo recibidos de clientes por los contratos de promesa compra -venta de los proyectos Urbanización Arrecife, Condominio Vista al Río, Camino Real y Costa Village

11. JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al empleador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía tiene registrada una provisión por jubilación patronal y por desahucio sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, el movimiento de las provisiones es el siguiente:

|                                   | <u>Jubilación<br/>patronal</u> | <u>Desahucio</u> | <u>Total</u> |
|-----------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------|
| Saldo al 31 de diciembre del 2009 | 39,856                         | 11,643           | 51,499       |
| Provisión del año                 | 11,094                         | 3,213            | 14,307       |
| Saldo al 31 de diciembre del 2010 | 50,950                         | 14,856           | 65,806       |
| Provisión del año                 | 19,802                         | 6,019            | 25,821       |
| Saldo al 31 de diciembre del 2011 | 70,752                         | 20,875           | 91,627       |

## 12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

### Capital social

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de quinientas mil acciones ordinarias y nominativas de US\$0.04 cada una.

### Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los socios.

### Aportes para futuras capitalizaciones

Con fecha 28 de octubre del 2008, se reclasifica la cuenta por pagar a Paninvest Development Corp. por US\$580,985 (incluye intereses) como aporte a futuras capitalizaciones por la participación accionaria en dación de pago.

Con fecha 8 de julio del 2008, se reclasifica la cuenta por pagar a Gocarpa Investment Corp. por US\$757,580 (incluye intereses) como aporte a futuras capitalizaciones por la participación accionaria en dación de pago.

### Resultados acumulados

#### a) Ajustes acumulados por transición a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF

De acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera 1, el siguiente cuadro muestra los ajustes causados por la transición:

|                                                         | <u>31/12/2010</u> | <u>1/1/2010</u> |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| Total Patrimonio de acuerdo a "NEC"                     | 3,236,765         | 3,138,128       |
| <u>Ajustes del período de transición "NEC" a "NIIF"</u> |                   |                 |
| Baja de cuentas por cobrar y otros                      | (58,185)          | 0               |
| Baja de inventarios                                     | (4,551)           | 0               |
| Ajuste a inventarios                                    | 1,625             | 0               |
| Baja de muebles y equipos                               | (5,577)           | 0               |
| Ajuste a propiedades                                    | 13,018            | 0               |
| Ajuste a inversiones                                    | 113,701           | 0               |
| Ajuste a cuentas por pagar                              | (17,426)          | 0               |
| Baja de cuentas por pagar                               | 16,245            | 0               |
| Provisión jubilación patronal y desahucio               | (51,499)          | 0               |
| Activo por impuesto diferido                            | 5,113             | 0               |
| Total ajustes en la fecha de transición "NEC" a "NIIF"  | 12,464            | 0               |
| Total Patrimonio de acuerdo a NIIF al 31/12/2010        | 3,249,229         | 3,138,128       |

### 13. OTROS INGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los otros ingresos se formaban de la siguiente manera:

|                      | <u>2011</u>      | <u>2010</u>    |
|----------------------|------------------|----------------|
| Intereses ganados    | 203,629          | 533,230        |
| Derechos fiduciarios | 614,639          | 0              |
| Otros                | 418,700          | 287,989        |
|                      | <u>1,236,968</u> | <u>821,219</u> |

### 14. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 24% (2010: 25%). La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

|                                                                      | <u>2011</u>      | <u>2010</u>        |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta | 392,440          | 352,871            |
| Participación a trabajadores                                         | (58,866)         | (52,931)           |
| Gastos no deducibles                                                 | 372,087          | 423,945            |
| Gastos incurridos para generar ingresos exentos                      | 561,543          | 769,980            |
| Participación a trabajadores atribuibles a ingresos exentos          | 27,175           | 46,027             |
| Amortización de pérdidas de años anteriores                          | (145,737)        | (104,260)          |
| Deducción por contrato empleados discapacitados                      | (2,556)          | (3,960)            |
| Ingresos exentos                                                     | <u>(742,710)</u> | <u>(1,076,827)</u> |
| Utilidad gravable                                                    | 403,376          | 354,845            |
| Impuesto a la renta                                                  | 96,810           | 88,711             |

### 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

#### Fideicomiso Mercantil 117118

El Fideicomiso Mercantil de Administración y Tenencia denominado "Fideicomiso 117118" fue constituido el 5 de agosto del 2011.

El constituyente es el "Fideicomiso Mercantil de Inventario Inmobiliario" representado por Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador" y el beneficiario es Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A..

Como parte del objeto de este contrato la Constituyente declara de forma expresa e irrevocable que con los bienes transferidos mediante este contrato solar 117 y solar 118 del Centro Comercial "Los Arcos" de la Urbanización Entre Ríos se constituye el Patrimonio autónomo denominado Fideicomiso 117118.

Al 31 de diciembre del 2011, como parte de este contrato se reclasificó del "Fideicomiso Mercantil de Inventario Inmobiliario" US\$2,084,639 al "Fideicomiso 117118".

#### Fideicomiso Mercantil de Inventario Inmobiliario

Al 31 de diciembre del 2011, se transfirió como parte del fideicomiso "Fideicomiso 117118" US\$2,084,639, quedando un saldo de la inversión en el fideicomiso de US\$855,007.

El Fideicomiso Mercantil de Administración de Bienes, denominado "Fideicomiso Mercantil de Inventario Inmobiliario" se constituye el 28 de diciembre del 2004, que otorga el Sr. Luis Fernando Gómez Icaza y las compañías Decor-Util Cía Ltda. y Trijasa S.A.; y, como Administrador Fiduciario la Compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Coporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador", cuyo beneficiario es el Sr. Luis Fernando Gómez Icaza, el mismo que cuenta con un patrimonio autónomo conformado por terrenos de propiedad de Decor-Util Cía. Ltda. y la Compañía Trijasa S.A.

El 30 de diciembre del 2004, se celebra la escritura de cesión de derechos y designación de beneficiarios del Fideicomiso a Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A.

#### Fideicomiso Mercantil Bosque Real

Al 31 de diciembre del 2011, la inversión en el Fideicomiso es de US\$558,387.

El fideicomiso se constituye el 26 de marzo del 2007, Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A y Zeudi Enterprises S.A. celebraron Fideicomiso Mercantil denominado "Bosque Real" con la compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Coporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador, cuyos beneficiarios son Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. y Zeudi Enterprises S.A., el mismo que cuenta con un patrimonio conformado por aportes en efectivo y terreno.

#### Fideicomiso Mercantil Amagua

El 1 de julio del 2011, Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A y Zion Administradora de Fondos y Fideicomiso S.A. celebraron un contrato de adhesión y aportación al Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "Amagua" con las compañías Corporación Samborondón S.A. CORSAM; DISMEDSA S.A.; Corporación Celeste S.A. CORPACEL; TALUM S.A.; VERMIGLIO S.A.; y Aguas de Samborondón AMAGUA C.E.M., cuyos beneficiarios son Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A.; CORSAM; DISMEDSA S.A.; CORPACEL; TALUM S.A.; y VERMIGLIO S.A., el mismo que cuenta con un patrimonio conformado por aportes en efectivo.

Al 31 de diciembre del 2011, la inversión en el fideicomiso es de US\$58,313.

#### Fideicomiso Complejo Médico Hcks

El fideicomiso se constituye el 24 de septiembre del 2004, Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. e Industrial Inmobiliaria Teotón S.A. celebraron Fideicomiso Mercantil denominado "Fideicomiso Complejo Médico HCKS - Hospital Clínica Kennedy Samborondón" con la compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Coporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador, cuyos beneficiarios son Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. y Teotón S.A., el mismo que cuenta con un patrimonio autónomo conformado por aportes en efectivo y terrenos. Al 31 de diciembre del 2011, el patrimonio del Fideicomiso es de US\$14,724.

#### Fideicomiso Mercantil Inmobiliario L.F.G.- Preduca

En diciembre del 2007, Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. y Preduca S.A. celebraron Fideicomiso Mercantil denominado "Fideicomiso Preduca" con la compañía Integra S.A. Administradora de Fideicomiso (INTEGRASA), cuyos beneficiarios son Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. y Preduca S.A. el mismo que cuenta con un patrimonio autónomo conformado por aportes en efectivos y terrenos.

#### Fideicomiso Mercantil Arrecife

El 3 de Marzo del 2011, se constituyó el Fideicomiso Mercantil Arrecife, entre la compañía Portaland Enterprises LLC y la compañía Fidunegocios S.A. Administradora

de Fondos y Fideicomisos. El patrimonio del Fideicomiso se constituye de las acciones de Sparkling Commodities LLC por un valor de US\$3,825,000; además la cantidad de US\$4,000 para apertura de cuenta y gastos.

El 26 de Julio del 2011, comparecen la escritura pública de Contrato para el Desarrollo de Urbanización entre el Fideicomiso Mercantil Arrecife representada por su Fiduciaria la compañía Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y la compañía Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A.

#### Garantías Bancarias

Las obligaciones con instituciones financieras están garantizadas con prenda comercial, contrato mutuo de firma, garantías bancarias, fianzas solidarias e hipotecas sobre solares 117 y 118 del Centro Comercial "Los Arcos" de la Urbanización "Entre Ríos" por US\$7,139,293.

Adicionalmente, la Compañía es codeudor con instituciones financieras de partes relacionados por US\$1,228,752.

#### Contrato para el desarrollo de urbanización

En la ciudad de Guayaquil a los 26 días del mes de Julio del 2011, comparecen el Fideicomiso Mercantil Arrecife debidamente representada por su Fiduciaria la compañía Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, y la compañía Promotora Inmobiliaria LFG S.A.; la escritura pública de Contrato para el Desarrollo de Urbanización.

El fideicomiso es dueño de forma indirecta, a través de Sparkling Commodities LLC, del lote 5C2 ubicado en la Isla Mocolí. La Promotora Inmobiliaria LFG S.A. propuso a la compañía Portland Enterprises LLC, propietaria indirecta del inmueble antes mencionado desarrollar sobre el inmueble de su propiedad una urbanización de primera categoría que se denominará ARRECIFE, asumiendo la Promotora el costo y riesgo de esta actividad, ha venido realizando trabajos en tal inmueble bajo la promesa de Portland Enterprises LLC de aportar para tal efecto el inmuebles de su propiedad indirecta al Fideicomiso Arrecife. Dados los antecedentes expuestos, el Fideicomiso y la Promotora acuerdan los términos y condiciones para el desarrollo de la urbanización denominada ARRECIFE. Mediante este instrumento el Fideicomiso se compromete a dar todas las facilidades para que la Promotora desarrolle por su cuenta y riesgo la antes mencionada urbanización.

#### Contrato de Reserva

El 11 de Febrero del 2011, se celebró el contrato de promesa de compraventa con Talum S.A. con el objeto de reservar los inmuebles que se detallan a continuación: i) oficina 1-5 con un área de 81,87 m<sup>2</sup> y los parqueos 269 y 270; ii) oficina 1-6 con un área de 76,34 m<sup>2</sup> y los parqueos 271 y 272; iii) oficina 1-7 con un área de 81,9 m<sup>2</sup> y los parqueos 296 y 297; y, iv) oficina 1-8 con un área de 152,29 m<sup>2</sup> y los parqueos 298, 299 y 300.

#### Contrato de Construcción

El 1 de Octubre del 2010, se firma con la Compañía Inmomariuxi para que bajo el sistema de administración directa realice la construcción de la "Urbanización Arrecife".

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Intendencia de Control e Intervención

Mediante Oficio ICI.DCCP.G12.261 de fecha 5 de julio del 2012, la Superintendencia de Compañías autoriza a la Intendencia de Control e Intervención a la revisión de los libros sociales y registros contables y examinen todas sus operaciones.

Reconocimiento de Ingresos

Método por Grado de Avance de Obra

Durante el ejercicio 2012, la Compañía facturó por el proyecto Arrecife US\$1,942,391 de acuerdo a la firma de las escrituras de ventas.

Fideicomiso 117118

De acuerdo a la factura 3857 de fecha Junio 1 del 2012 se facturó la venta de los derechos fiduciarios por US\$2,000,000.