

Dexicorp S.A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2011

Dexicorp S.A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2011

Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estados Financieros Auditados

Estados de Situación Financiera

Estados del Resultado

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

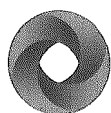
Notas a los Estados Financieros

Signos utilizados

US\$ Dólares de los Estados Unidos de América

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera

NEC Normas Ecuatorianas de Contabilidad



Grant Thornton

An instinct for growth™

Grant Thornton Ecuador

Av. Amazonas N21-147 y Roca
Edificio Río Amazonas - Piso 7 Of. 701
Quito
T +593 2 222 1719 / 250 3893
F +593 2 255 1811

Av. Fco de Orellana
Edificio World Trade Center - Piso 2
Of. 221
Guayaquil
T +593 4 263 0697
F +593 4 263 0706

www.grantthornton.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de:

Dexicorp S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **Dexicorp S.A.**, al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados del resultado, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera. 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 en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.



Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativo de los estados financieros, ya sea debida a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra evidencia de auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la posición financiera de **Dexicorp S.A.**, al 31 de diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis del asunto

En la Nota 9 a los estados financieros adjuntos, se indica que la Compañía mantiene como política de medición de sus propiedades de inversión el modelo del costo, que al 31 de diciembre del 2012 asciende a US\$16.233.624. Nuestra opinión no está calificada en relación con este asunto.



Grant Thornton

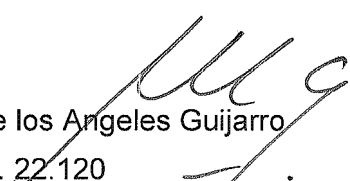
An instinct for growth™

Otros requisitos legales y regulatorios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento por parte de **Dexicorp S.A.**, de obligaciones tributarias al 31 de diciembre del 2012, se emitirá por separado.

Marzo, 25 del 2013

Quito, Ecuador


María de los Angeles Guijarro

CPA No. 22.120

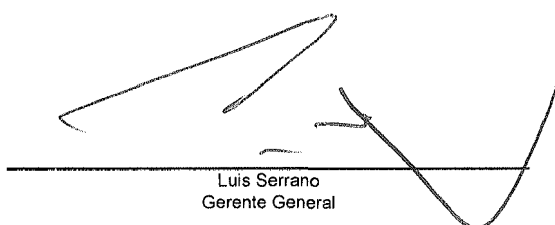

RNAE No. 322

Dexicorp S.A.

Estados de situación financiera

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012,
con cifras comparativas a los años terminados al 31 de diciembre del 2011
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activos			
Corriente			
Efectivo en caja y bancos	6	35.943	254.443
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	7	3.065.002	2.654.846
Propiedades disponibles para la venta	8	420.000	
Total activo corriente		3.520.945	2.909.289
No corriente			
Propiedad y equipo	9	145.677	67.080
Propiedades de inversión	10	16.233.624	17.024.946
Inversiones en subsidiarias y asociadas	11	126.239	929.208
Total activo no corriente		16.505.540	18.021.234
Total activos		20.026.485	20.930.523
Pasivos y patrimonio			
Corriente			
Obligaciones financieras	12	3.295.954	3.935.239
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	3.302.816	7.558.423
Obligaciones tributarias	15 (a)	106.372	79.613
Total pasivo corriente		6.705.142	11.573.275
No corriente			
Obligaciones financieras	12	3.500.000	6.358.574
Anticipos largo plazo	14	4.990.000	
Impuestos diferidos	15 (b)	31.233	31.233
Total pasivo no corriente		8.521.233	6.389.807
Patrimonio			
Capital Social	16	800	800
Reserva Legal	16	400	400
Resultados acumulados	16	4.798.910	2.966.241
Total patrimonio		4.800.110	2.967.441
Total pasivos y patrimonio		20.026.485	20.930.523



Luis Serrano
Gerente General



Sra. Valeria Bravo
Contadora General

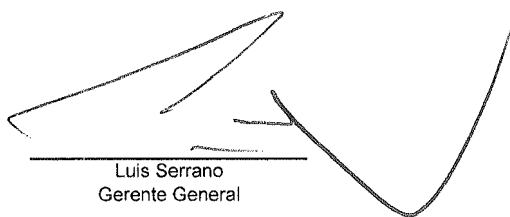
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 21 forman parte integral de los estados financieros

Dexicorp S.A.

Estados del Resultado

Por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2012,
con cifras comparativas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2011
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos Ordinarios	17	4.133.924	3.891.393
Gastos de administración y ventas	18	1.791.809	1.623.597
Utilidad Operacional		2.342.115	2.267.796
Otros Ingresos		609.031	137.506
Otros gastos			
Gastos financieros		687.711	845.733
Otros gastos		20.369	5.471
Utilidad antes de impuesto a la renta		2.243.066	1.554.098
Impuesto a la renta	15 (a)	404.541	368.432
Resultado neto		1.838.525	1.185.666



Luis Serrano
Gerente General



Sra. Valeria Bravo
Contadora General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 21 forman parte integral de los estados financieros

Dexicorp S.A.

Estados de cambios en el patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2011
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	Capital Social	Reserva Legal	Resultados			Total
				Reservados acumulados por aplicación de NIIF por 1era vez	Resultado Acumulado	Resultado neto	
Saldos al 31 de diciembre del 2010 en NIIF		800	400	400.286	578.533	809.702	1.789.721
Transferencia a resultados acumulados							-
Otros ajustes					809.702 (7.946)	(809.702)	(7.946)
Resultado neto						1.185.666	1.185.666
Saldos al 31 de diciembre del 2011 en NIIF	16	800	400	400.286	1.380.289	1.185.666	2.967.441
Transferencia a resultados acumulados							-
Resultado neto					1.185.666	(1.185.666)	-
Ajuste patrimonio						1.838.525 (5.856)	1.838.525 (5.856)
Saldos al 31 de diciembre del 2012 en NIIF	16	800	400	400.286	2.565.955	1.832.669	4.800.110

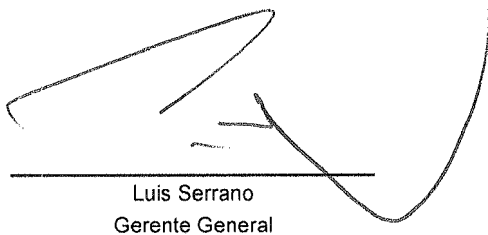
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 21 forman parte integral de los estados financieros

Dexicorp S.A.

Estados de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2010
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes	4.132.941	3.862.425
Efectivo provisto (utilizado) en pagos a proveedores, a empleados y otros	(821.717)	(2.851.532)
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	3.311.224	1.010.893
Flujo originado por actividades de inversión		
Efectivo utilizado en adquisiciones de propiedad y equipo	(855.481)	
Efectivo provisto por (utilizado) en propiedades de inversión	186.000	(830.000)
Efectivo provisto por inversiones en acciones	802.969	
Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión	133.488	(830.000)
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Efectivo utilizado en obligaciones financieras	(3.513.585)	(747.428)
Efectivo (utilizado en) provisto por compañías relacionadas	(5.139.627)	678.901
Efectivo provisto por anticipos por la venta de inmuebles	4.990.000	
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento	(3.663.212)	(68.527)
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo	(218.500)	112.366
Saldo inicial de efectivo en caja y bancos	254.443	142.077
Saldo final de de efectivo en caja y bancos	35.943	254.443



Luis Serrano
Gerente General



Sra. Valeria Bravo
Contadora General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 21 forman parte integral de los estados financieros

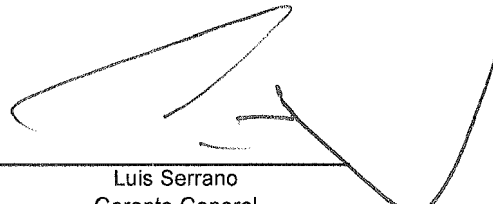
Dexicorp S.A.

Conciliación

Entre el flujo neto originado por actividades de operación y el resultado neto del ejercicio

Por los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2012,
con cifras comparativas de los ejercicios comprendidos entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2011
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Resultado neto	1.838.525	1.185.666
Partidas de conciliación entre el resultado neto del año y los flujos de efectivo netos provistos por actividades de operación		
Depreciaciones y amortizaciones	952.622	988.631
Impuesto a la renta	392.410	368.434
Intereses	15.726	37.350
Reverso provisión	(32.805)	
Ingreso fideicomiso		(24.398)
Venta activos fijos		56.566
Otros ajustes	9.584	
Resultado conciliado	3.176.062	2.612.249
Cambios netos en el capital de trabajo		
Disminución (aumento) de clientes	983	(28.968)
Disminución (aumento) de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	246.765	(1.483.834)
Aumento (disminución) aumento de proveedores	172.890	(13.056)
(Disminución) aumento de gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(285.476)	(75.498)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	3.311.224	1.010.893



Luis Serrano
Gerente General



Sra. Valeria Bravo
Contadora General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 21 forman parte integral de los estados financieros

Dexicorp S.A.

Notas a los estados financieros Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 (Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Dexicorp S.A. fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 1 de julio del 2002, con un plazo de duración de cincuenta años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito. El capital social asciende a US\$ 800 participaciones indivisibles con un valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

2. Operaciones

La Compañía tiene como objeto principal la compra, venta, arrendamiento y comercialización de todo tipo de bienes muebles, tales como equipos de oficina, computación, etc.

3. Políticas Contables

Los estados financieros adjuntos de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), según los requerimientos establecidos por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros individuales, tal como lo requiere la NIC 1 – Presentación de estados financieros, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012.

a) Declaración de conformidad y presentación

Los estados financieros separados de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

La Compañía de acuerdo a lo establecido por la NIC 1– Presentación de estados financieros presenta información comparativa respecto del periodo anterior para todos los importes incluidos en los estados financieros del año corriente.

De acuerdo a lo dispuesto por la normativa contable la Compañía presenta por separado los estados financieros consolidados con Royalstate S.A. y Embutser S.C.C al 31 de diciembre de 2012.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

b) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Dexicorp S.A

c) Moneda funcional y de presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los estados financieros individuales de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América.

d) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

Deterioro de activos

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como Propiedad y equipo sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable. Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

Los resultados reales pueden variar, y pueden causar ajustes significativos a los activos de la Compañía dentro del siguiente ejercicio.

Vida útil de propiedad y equipo

Dexicorp S.A

La determinación de las vidas útiles de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Sin embargo, los resultados reales pueden variar debido a obsolescencia técnica, en especial en lo que se refiere a software y equipo informático.

Impuestos Diferidos

Se reconoce el pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la administración para determinar el valor del pasivo por impuesto diferido que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

Estas estimaciones y juicios se realizaron en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2012 y 2011, cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registraría en el momento de conocida la variación, reconociendo los efectos de dichos cambios en los correspondientes estados financieros en las cuentas de resultados o patrimonio según sea el caso.

e) Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario **Dexicorp S.A.**, es una entidad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

f) Activos y pasivos financieros

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando se extingue, se cancela o vence.

Los activos y pasivos financieros que la Compañía adquiera pueden ser clasificados de la siguiente manera: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por

Dexicorp S.A

cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, obligaciones y otros pasivos. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros.

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación, excepto los activos financieros y pasivos financieros que se llevan a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable.

Los activos financieros y pasivos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación.

i) Préstamos, Cuentas por Cobrar y otras cuentas por cobrar

Los préstamos, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por cuentas por cobrar a clientes. El efectivo y los equivalentes en efectivo de la Compañía, así como las cuentas por cobrar a clientes, y la mayoría de las otras cuentas por cobrar caen en esta categoría de instrumentos financieros.

Las cuentas por cobrar se presentan netas de la estimación para deudas incobrables, que se ha constituido considerando aquellos saldos que se estiman de dudosa recuperabilidad al cierre de los respectivos periodos sobre la base de la antigüedad de los saldos y el comportamiento histórico observado por las cobranzas de la Compañía. La provisión se ha calculado sobre todos los rubros integrantes de las cuentas por cobrar, según sea su caso.

Las cuentas comerciales a corto plazo no se descuentan, ya que la administración de la Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado y debido a que efecto no es importante, ya que las transacciones bajo estas condiciones no tienen costos significativos asociados y se encuentran bajo prácticas de mercado.

ii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen, obligaciones financieras, cuentas por pagar y otras cuentas por pagar e instrumentos financieros no derivados.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período. El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una

Dexicorp S.A

cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

g) Propiedad y equipo

Son reconocidos como propiedad y equipo aquellos bienes que se usan para las operaciones de la parte administrativa de la Compañía y que tienen una vida mayor a un periodo.

i) Propiedades

Los terrenos no son objeto de depreciación. Todas las propiedades se encuentran registradas a su costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 no se han establecido indicios de deterioro.

ii) Equipos

Los equipos se encuentran valorizados al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

El costo de adquisición incluye los costos formados por consumos de materiales de bodega, costos de mano de obra directa empleada en la instalación y costos indirectos relacionados con la inversión.

i) Medición en el reconocimiento inicial

La propiedad y equipo se medirá inicialmente por su costo. El costo de propiedad y equipo comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluir los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

Los costos de financiación se contabilizan como parte del valor de los activos si son atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que cumple las condiciones de "activo calificado" (aquel que requiere, necesariamente de un período de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o para la venta).

ii) Medición posterior

Los elementos de propiedad y equipos posterior al reconocimiento inicial se contabilizarán utilizando el modelo del costo, este modelo es un método contable en el cual la propiedad y equipos se registran al costo menos la depreciación acumulada posterior y menos las pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Dexicorp S.A

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados de la Compañía.

Los gastos de mantenimiento y reparación relacionados a la propiedad, planta y equipos se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengado (como costo del ejercicio en que se incurran); sin embargo, las mejoras que alargan la vida útil o el rendimiento de los bienes se activan como parte de la propiedad, planta y equipos; y, se depreciarán durante la vida útil restante del activo correspondiente, o hasta la fecha en que se realice la siguiente renovación significativa, lo que ocurra primero.

La utilidad o pérdida resultante de la venta o la baja de una propiedad, planta o equipo se calculará como la diferencia entre el precio de venta y el valor libros del activo, y se reconocerá en la cuenta de resultados.

h) Depreciación de propiedades y equipos

La depreciación es determinada, aplicando el método lineal, sobre el costo de los activos. La depreciación de cada período se registra con cargo al resultado de cada período y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes.

A continuación se presentan las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación para cada categoría de propiedades y equipos:

<u>Tipo de Activos</u>	<u>Vida Útil años</u>
Maquinaria y equipo	10 años
Equipos de cómputo	3 años
Vehículos	5 años

La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada período, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

i) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión corresponden a inmuebles mantenidos por la Compañía con la finalidad de generar plusvalías y no para ser utilizadas en el transcurso normal de sus negocios.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluyen en la medición inicial.

La Compañía ha elegido como política contable el modelo del costo para la medición posterior de las propiedades de inversión.

Dexicorp S.A

j) Arrendamientos

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios, derivados de la titularidad, se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos por concepto de arrendamiento operativo se cargan en el estado de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

La Compañía presenta a los activos dedicados a arrendamientos operativos en su estado de situación financiera de acuerdo con la naturaleza de tales bienes, es decir, como propiedades de inversión en el caso de inmuebles y como parte de la propiedad, planta y equipo en el caso de bienes muebles.

k) Inversiones en subsidiarias y asociadas

La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo. Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

l) Impuesto a la renta

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente (causado) e impuestos diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

i) Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

ii) Impuesto Diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

Dexicorp S.A

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

m) Obligaciones financieras

La Compañía reconoce un pasivo financiero cuando el pasivo es parte de las disposiciones contractuales de un instrumento financiero.

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

La tasa efectiva, es la tasa que igual exactamente los pagos futuros de caja con el valor neto inicial del pasivo.

Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan bajo gastos financieros, a menos que sean capitalizados como parte de un activo apto.

Los préstamos y obligaciones que devengan intereses con vencimiento dentro de los próximos doce meses, son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por al menos doce meses después de la fecha de cierre de los estados financieros.

Dexicorp S.A

n) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones.

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe una diferencia relevante con su valor razonable.

o) Provisiones, Activos contingentes y Pasivos Contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad.

El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

Las provisiones son descontadas al valor presente si se estima que el efecto del descuento es significativo. Todas las provisiones se revisan en cada fecha de reporte y se ajustan para reflejar el mejor estimado actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se consideran como activos contingentes.

p) Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar en el servicio prestado.

i) Ingresos por arriendos

Los ingresos ordinarios procedentes del alquiler de inmuebles se reconocen cuando la Compañía presta el servicio utilizando el método del devengado.

Dexicorp S.A

q) Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

r) Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: Comprende el efectivo en caja y bancos.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

s) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Compañía, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, podrían clasificarse como pasivos a largo plazo.

4. Nuevas NIIF e Interpretaciones del Comité de Interpretaciones NIIF (CINIIF) no Adoptadas

- A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, existen ciertas normas, enmiendas e interpretaciones a las normas ya existentes que aún no son de efectiva aplicación y que no han sido adoptadas por la Compañía.
- La Compañía no adoptó las NIIF o revisiones de NIIF que se detallan a continuación, dado que su aplicación no es exigida al cierre del período terminado el 31 de diciembre de 2012:
- NIIF 9 (modificada en 2010): Aplicable en los ejercicios que se inicien el o después del 1ro. De enero de 2015. introduce nuevos requerimientos para

la clasificación y medición de activos y pasivos financieros y para ser dados de baja; requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos financieros - Reconocimiento y Medición sean medidos posteriormente a costo amortizado o valor razonable. Para los cambios en el valor razonable de pasivos financieros que son designados como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de esa deuda es reconocido a través de otros resultados integrales, a menos que el reconocimiento de los cambios en el riesgo de crédito de la deuda en otro resultado integral creara o incrementara la asimetría contable. Anteriormente, de acuerdo con la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados, era reconocido en pérdidas y ganancias.

- NIIF 10: Estados financieros consolidados, y su enmienda "Entidades de inversión": Emitida el 12 de mayo de 2011. Establece los principios para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados cuando la entidad controla una o más entidades; esta norma reemplaza los requisitos de consolidación establecidos en la SIC-12 Consolidación - Entidades de cometido específico y en la NIC 27 Estados financieros consolidados y separados. Si bien la norma es efectiva para períodos anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2013, se aconseja su aplicación anticipada. La NIIF 10 se basa en los principios existentes para identificar al concepto de control como el factor determinante para establecer si una entidad debe estar incluida en los estados financieros consolidados de la sociedad controladora. La norma proporciona orientación adicional para ayudar en la determinación de control donde esto es difícil de evaluar.
- NIIF 11 - Acuerdos conjuntos: Emitida el 12 de mayo de 2011 y aplicable a ejercicios que se inicien el o después del 1ro de enero de 2013; prevé reflejar de una manera más realista las implicaciones de los acuerdos conjuntos, centrándose en los derechos y obligaciones del acuerdo, en lugar de su forma jurídica (como es el caso actualmente). La norma está enfocada en resolver las inconsistencias en la exposición de los acuerdos conjuntos al exigir un método simple para registrar las participaciones en entidades controladas de forma conjunta.
- NIIF 12 - Exposición de intereses en otras entidades: Emitida el 12 de mayo de 2011, es una norma nueva y completa que trata sobre los requisitos de exposición para todos los tipos de interés en otras entidades, incluidas las subsidiarias, los acuerdos conjuntos, y entidades asociadas y estructuras no consolidadas. Es efectiva para ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se aconseja su aplicación.
- NIIF 13 - Medición del valor razonable: Emitida el 12 de mayo de 2011 y aplicable en los ejercicios que se inicien el o después del 1ro. de enero de 2013, establece una sola estructura para la medición del valor razonable cuando es requerido por otras normas. Esta NIIF aplica a los elementos tanto financieros como no financieros medidos a valor razonable. Valor razonable se define como "el precio que sería recibido para vender un

activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre los participantes en el mercado a la fecha de medición".

- NIC 19 - Beneficios a empleados: la enmienda incluye un número de mejoras específicas a la Norma, esta versión modificada de NIC 19 es efectiva para los ejercicios que comienzan el 1ro. de enero de 2013.. Los principales cambios están referidos a: eliminar el "método corredor", requiriendo a las entidades reconocer todas las ganancias y pérdidas que surgen en el período; racionalizar la presentación de cambios en los activos y pasivos del plan; mejorar los requisitos de exposición, incluyendo información sobre las características de los planes de beneficio y los riesgos a los que las entidades se exponen a través de la participación en ellos.
- NIC 32 y NIIF 7 - Enmienda sobre compensación de activos financieros con pasivos financieros: La enmienda Compensación de Activos Financieros y Pasivos Financieros (Modificaciones a la NIC 32 y de la NIIF 7), emitida en diciembre de 2011, derogó el párrafo GA38 y añadió los párrafos GA38A a GA38F, según los cuales una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva. Se permite su aplicación anticipada.
- Mejoras a las NIIF emitidas en 2012: Incluyen mejoras a las siguientes normas: NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIC 1 Presentación de Estados Financieros, NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo, NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación, NIC 34 Información Financiera Intermedia. Aplicable a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada.

5. Gestión de Riesgos Financieros y Definición de Cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

a) Riesgos Financieros

i) Riesgos de mercado

Comercialmente, la Compañía tiene como riesgo el incremento de la competencia, sin embargo, los mismos son mitigados con la fidelización del mercado a sus relacionadas y terceros. Adicionalmente, existe la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tasa de cambio, precios de materia prima, etc., produzcan pérdidas

económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

La administración de estos riesgos es establecida por la Administración de la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

Tasa de interés

La estructura de financiamiento de la Compañía se sustenta íntegramente con financiamiento a través del sector financiero para lo cual la administración trata de conseguir las mejores tasas de mercado a través del endeudamiento en entidades con calificación AAA. Sin embargo, el nivel de endeudamiento se ha ido disminuyendo en el tiempo de un 59% en el 2011 con relación al total del pasivo, a un 45% en la misma relación a diciembre del 2012.

ii) Riesgo de crédito

Este riesgo consiste en la capacidad de terceros de cumplir con sus obligaciones financieras con la Compañía, generando posibles pérdidas. Dentro de las partidas expuestas a este riesgo se distinguen dos categorías:

a. Cuentas por cobrar comerciales

El riesgo de incobrabilidad a clientes comerciales de la Compañía es bajo, toda vez que gran parte de las ventas de servicio son a contado y la parte de ventas a crédito no van más allá de los 30 días plazo, y del historial de recuperación, la Administración estima que el riesgo de crédito es mínimo.

b. Cuentas por cobrar Compañías Relacionadas

Representan un importante monto dentro de los saldos de balance y corresponden principalmente a cuentas por cobrar a Tomoraguadua Wadehouse. El saldo corresponde a préstamos otorgados sustentados con contratos de mutuo (véase nota 17).

La Administración ha definido políticas claras dentro de la gestión interna del grupo, por lo que las operaciones se encuentran debidamente soportadas y estructuradas.

b) Riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante los compromisos financieros adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables, al respecto la Compañía históricamente genera flujos de fondos positivos, manteniendo un flujo de caja operativo suficiente para capital de trabajo y satisfacer todas sus obligaciones.

Por otra parte la Compañía estima que el grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión, establecidos en sus presupuestos de operación.

Dexicorp S.A

El siguiente cuadro muestra el perfil de vencimientos de capital de las obligaciones financieras de la Compañía vigentes al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

2012				
<u>Tipo de Endeudamiento</u>	<u>Año de vencimiento</u>			<u>Total (US\$)</u>
	<u>2013</u>	<u>2016</u>		
Obligaciones financieras:				
Banco Bolivariano	2.000.000	-		2.000.000
Banco Internacional	1.280.228	-		1.280.228
JP Morgan	-	3.500.000		3.500.000
Interés por pagar	15.726			15.726
Total	3.295.954	3.500.000		6.795.954

2011				
<u>Tipo de Endeudamiento</u>	<u>Año de vencimiento</u>			<u>Total (US\$)</u>
	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2016</u>	
Obligaciones financieras:				
Banco Bolivariano	2.000.000	1.500.000	-	3.500.000
Banco Internacional	1.897.889	1.358.574	-	3.256.463
JP Morgan	-	-	3.500.000	3.500.000
Interés por pagar	37.350			37.350
Total	3.935.239	2.858.574	3.500.000	10.293.813

c) Riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.
- Procesos, que son las acciones de calidad que interactúan para llevar acabo las operaciones de la compañía.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control, basados en sistemas de reportes internos y externos.

Dexicorp S.A

6. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el saldo del efectivo en caja y bancos se compone es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo	8.500	8.500
Instituciones financieras:		
Bancos Locales	22.152	245.493
Bancos del exterior	5291	450
	<u>27.443</u>	<u>245.943</u>
Total	35.943	254.443

7. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar, neto

El saldo de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2012 y 2011 fue como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Relacionadas (nota 19)	259.245	178.443
Clientes (1)	162.816	190.296
Provisión para cuentas incobrables (2)	(17.680)	(50.485)
	<u>404.381</u>	<u>318.254</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Préstamo Tomaraguadua (3)	1.174.554	
Anticipo compra propiedades (4)	662.500	1.587.054
Dividendos por cobrar (5)	246.570	55.014
Relacionadas (nota 19)	560.384	37.587
Gastos pagados por anticipado	14.768	8.645
Anticipo proveedores	1.845	68.281
Crédito tributario		196.147
Préstamos Energy Solutions Ensolut S.A.		104.264
Otras cuentas por cobrar		279.600
	<u>2.660.621</u>	<u>2.336.592</u>
Total	3.065.002	2.654.846

- (1) Las cuentas por cobrar comerciales corresponden a los saldos pendientes de cobro por ventas, de las cuales la mayoría son a crédito; siendo la política de crédito máximo a 30 días. A continuación un análisis de la antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales, sin incluir la provisión por deterioro al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

Dexicorp S.A

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cartera por vencer	321.007	67.964
Cartera vencida entre 1 y 360 días	83.271	198.775
Cartera vencida mayor a 1 año	17.783	102.000
	422.061	368.739

La estimación del deterioro de las cuentas por cobrar comerciales, se realiza en forma individual de acuerdo a la antigüedad de las cuentas, así como también en función de los protestos de cheques. Mientras mayor es la antigüedad de la cartera, menor es el porcentaje que se estima recuperar.

A continuación un análisis de la antigüedad de otras cuentas por cobrar sin incluir la provisión por deterioro:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cartera por vencer	691.953	204.792
Cartera vencida entre 1 y 360 días	1.876.102	1.224.238
Cartera vencida mayor a 1 año	92.566	907.562
	2.660.621	2.336.592

- (2) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el total de la provisión por deterioro para cuentas por cobrar asciende a US\$17.680 y US\$50.485, respectivamente. El movimiento de la provisión por deterioro en cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2012 y 2011 fue como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Provisión por deterioro en cartera comercial:		
Saldo al inicio del año	50.485	50.485
Reverso de provisión	(32.805)	
Total provisión por deterioro	17.680	50.485

- (3) Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía mantiene un préstamo de tipo comercial y estrategia de negocios de mutuo interés, el cual se encuentra sustentado con un convenio sin fecha estipulada de pago y sin generar interés alguno hasta un monto máximo de US\$1.600.000.
- (4) Corresponden a anticipos entregados para la adquisición de los inmuebles: Propiedad Familia Burneo, Terrenos en Inmopastizales y Propiedad de Cumbaya por US\$462.500, US\$150.000 y US\$50.000, respectivamente (El Chaco y Elvia Almeida por US\$ 1.174.554 y US\$ 412.500, respectivamente para el año 2011).
- (5) Corresponde a Dividendos por cobrar los cuales se van a recuperar de acuerdo al flujo de las Compañías Embutser S.C.C y Royal State S.A. en las cuales mantienen acciones y por tal motivo recibieron dividendos por US\$191.556 y US\$55.014 respectivamente, al 31 de diciembre del 2011 únicamente se mantiene el saldo de Royal State S.A.

Dexicorp S.A

8. Propiedades disponibles para la venta

AL 31 de diciembre del 2012 la Compañía ha comprometido la venta de dos propiedades que se concretará en el año 2013, a continuación un detalle:

<u>Propiedad</u>	<u>Comprador</u>	<u>Valor</u>
Garzota	Menestras del Negro	130.000
Michelena	Menestras del Negro	290.000
Total US\$		420.000

9. Propiedad y equipo, neto

El movimiento de propiedad y equipo neto al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es como sigue:

2012						
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Bajas	Reclasifi- cación	Depreciaciones	Saldo al final del año
Terrenos		749.500		(749.500)		
Maquinaria y equipos	8.007					8.007
Equipos de computación	20.449	981				21.430
Vehículos	146.197		(14.277)			131.920
Construcciones en propiedad de terceros:						
Construcciones en curso		105.000				105.000
Total costo	174.653	855.481	(14.277)	(749.500)	-	266.357
Depreciación acumulada	(107.573)		14.277	876.196	(903.580)	(120.680)
TOTAL	67.080	855.481	-	126.696	(903.580)	145.677
2011						
	Saldo al inicio del año	Reclasificación	Venta	Depreciaciones		Saldo al final del año
Maquinaria y equipos	10.089	(2.082)				8.007
Equipos de computación	18.367	2.082				20.449
Vehículos	216.904		(70.707)			146.197
Total costo	245.360	-	(70.707)	-		174.653
Depreciación acumulada	(85.870)		14.141	(35.844)		(107.573)
TOTAL	159.490	-	(56.566)	(35.844)		67.080

Dexicorp S.A

La depreciación de los activos se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil, la cual se ha determinado en base a la mejor estimación por parte de la administración (véase nota 3-h).

10. Propiedades de inversión

La composición de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es la siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Terrenos	2.992.904	2.849.404
Edificios	13.240.720	14.175.542
	16.233.624	17.024.946

En relación a las pérdidas por deterioro del valor de las propiedades de inversión, la administración no ha evidenciado indicios de deterioro respecto de éstas. La Compañía no mantiene en prenda ni tiene restricciones sobre ítems de propiedades de inversión.

El siguiente cuadro muestra los cambios en las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

	2012					
	Saldo al final del año	Ventas	Ajustes	Reclasificación Disponible para la venta	Depreciaciones	Saldo al final del año
No depreciables						
Terrenos	2.849.404	(186.000)	749.500	(420.000)		2.992.904
Depreciables						
Edificios	17.715.595					17.715.595
Total costo	20.564.999	(186.000)	749.500	(420.000)	-	20.708.499
Depreciación acumulada	(3.540.053)		(885.779)		(49.043)	(4.474.875)
Total	17.024.946	(186.000)	(136.279)	(420.000)	(49.043)	16.233.624

Dexicorp S.A

2011						
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Reclasificación	Ajuste	Depreciaciones	Saldo al final del año
<u>No depreciables</u>						
Terrenos	2.089.404	760.000				2.849.404
Construcciones en curso		70.000	(70.000)			-
<u>Depreciables</u>						
Edificios	17.355.159	290.436	70.000			17.715.595
Total costo	19.444.563	1.120.436	-	-	-	20.564.999
Depreciación acumulada	(2.520.592)			(125.856)	(893.605)	(3.540.053)
Total	16.923.971	1.120.436	-	(125.856)	(893.605)	17.024.946

La Compañía mantiene como política de medición de sus propiedades de inversión el modelo del costo; sin embargo, se mantiene evidencia que identifica que los inmuebles mantiene una variación significativa entre el valor razonable y el costo histórico, generada principalmente por el incremento de valor en los últimos años de ciertos inmuebles que posee la empresa, a continuación un detalle:

<u>Nombre</u>	<u>Valor Neto</u>	<u>Valor Avalúo</u>
Edificio Local Esther Murray	47.377	108.034
Edificio Local 9 De Octubre (1)	540.274	1.394.530
Edificio Local Nnuu	309.294	492.997
Edificio Local Cotocollao (8)	110.441	-
Edificio Nnuu Y Shirys (2)	289.869	1.558.380
Edificio Solar No. 32 Mzn 1 Kennedy, (3)	228.209	500.592
Edificio Local 23 El Recreo	103.299	177.127
Edificio Bodegon Artesano (4)	182.863	596.150
Edificio Local 21 El Recreo	104.219	175.697
Edificio Av. Nnuu E7-51	512.317	531.097
Edificio Sector Carapungo	104.671	102.400
Edificio Portete Iii	94.575	239.416
Edificio Portete Iv	30.864	265.402
Edificio Local 101 Cci	171.887	206.167
Edificio Parr.Febres Cordero	84.169	61.251
Edificio Solar 2ª	271.002	400.714
Edificio Plaza San Jorge	7.004.432	8.969.600
Edificio Sector Cumbaya (5) y (8)	569.282	-
Bodegas Plaza San Jorge li (6)	4.045.080	4.499.258
Terr. Arenal Tumbaco Karl Ramsauer K. 1.3.2.01.27 (7)	340.000	1.075.500
Terreno En Calderon Ubic Pana Norte Km 10 6.049.93 M2 (8)	630.000	-
Terreno Tumbaco Lote 9 Ubic Interoceanica 2364.60 M2	412.500	765.942
Terreno Pastocalle Latacunga (8)	47.000	-
Total Propiedades de Inversión	16.233.624	22.120.254

Dexicorp S.A

Los principales cambios de valor en nuestros bienes inmuebles generados por la plusvalía de sus sectores en los últimos años:

(1) Edificio local 9 de Octubre:

La Av. 9 de Octubre se constituye en el eje vial de mayor importancia dentro del esquema Comercial y Administrativo de la Ciudad de Guayaquil. En el Sitio se puede advertir la elevada consolidación constructiva del Sector, existiendo escasa disponibilidad de terrenos a la venta o solares no edificados, lo cual ha elevado su plusvalía en los últimos años.

(2) Edificio Naciones Unidas y Shyris:

El municipio construyó el boulevard en el frente de la propiedad, dándole un nuevo ambiente decorativo y peatonal; es un sector comercial muy importante de la ciudad que ahora tiene características urbanas especiales, Rodeado también de Centros Comerciales: Quicentro, CCI, El Caracol; los bancos: Bolivariano y Pacífico, entre otros comercios importantes; en el sector no existen propiedades en venta, la demanda es alta.

(3) Edificio MC Can Erickson:

Se encuentra a 2 cuadras de la Av. de las Américas (Sector del Edificio World Trade Center en Guayaquil) siendo un sector de alta plusvalía

(4) El Bodegón del Artesano:

Está ubicado en la urb. Santa Lucía la tiene alta plusvalía al ser un sector residencial tipo clase media alta ubicado en el Nor-orienté de la ciudad, se observa que existen algunas casas y conjuntos habitacionales nuevos; existe facilidad de transporte público por las avenidas Eloy Alfaro y 6 de Diciembre.

(5) Plaza San Jorge:

Está ubicado estratégicamente cerca de la Panamericana Norte, existe facilidad de acceso a las bodegas sin restricción de tránsito para vehículos pesados; al ser una vía de acceso al nuevo aeropuerto de Quito genera una alta plusvalía .

(6) Plaza San Jorge:

Está ubicado estratégicamente cerca de la Panamericana Norte, existe facilidad de acceso a las bodegas sin restricción de tránsito para vehículos pesados; al ser una vía de acceso al nuevo aeropuerto de Quito genera una alta plusvalía .

(7) Terreno “El Arenal” en Tumbaco:

El Sector en el que se encuentra esta propiedad, ha tenido un gran desarrollo en los últimos años, como parque industrial, además de un fácil acceso tanto

Dexicorp S.A

de vehículos livianos como pesados, lo cual ha generado un incremento de su plusvalía.

(8) No se dispone de avalúo

Estas componen las principales variaciones, que se ha tenido en los últimos años en estas propiedades

11. Inversiones en subsidiarias y asociadas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las inversiones en acciones y derechos fiduciarios se conforman de la siguiente manera:

Compañía	2012		2011	
	% Participación	Valor	% Participación	Valor
Embutser SCC (1)	51%	125.739		
Royal State (2)	50%	500	50%	500
Fideicomiso Plaza Arts			50%	928.708
Total		126.239		929.208

- (1) Con fecha 20 de enero la Compañía Wadehouse Holding Internacional S.A.cede 125.739 acciones que tienen el valor nominal de un dólar (US\$1,00) y que se encuentran suscritas y pagadas en la Compañía EMBUTSER S.C.C., Adicionalmente mantiene el control sobre la Compañía, razón por la cual debe presentar sus estados financieros consolidados.
- (2) Es una compañía asociada en la cual Dexicorp S. A. mantiene el control sobre la Compañía, razón por la cual debe presentar sus estados financieros consolidados.

Dexicorp S.A

12. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 las obligaciones financieras se detallan a continuación:

2012				
Entidad	No de Operación	Tasa de interés	Vencimiento	Capital
Instituciones financieras:				
Banco Bolivariano (1)	0500018238	8,80%	05-jun-13	500.000
Banco Bolivariano (1)	0500020539	8,00%	12-abr-13	1.000.000
Banco Bolivariano (1)	0500021809	8,50%	12-abr-13	500.000
Banco Internacional	322953	9,25%	11-ago-13	1.280.228
Jp Morgan		7,36%	25-jun-16	3.500.000
Intereses acumulados por pagar				15.726
Total obligaciones con instituciones financieras				6.795.954
Menos: porción corriente del pasivo a largo plazo				
Instituciones financieras				3.500.000
Total porción corriente del pasivo a corto plazo				3.295.954
Total obligaciones con instituciones financieras a largo plazo				3.500.000
2011				
Entidad	No de Operación	Tasa de interés	Vencimiento	Capital
Instituciones financieras:				
Banco Bolivariano (1)	0500018238	8,78%	05-jun-13	1.500.000
Banco Bolivariano (1)	0500021809	8,00%	04-dic-13	2.000.000
Banco Bolivariano (1)		9,25%	11-ago-13	3.256.463
Jp Morgan		7,36%	25-jun-16	3.500.000
Intereses acumulados por pagar				37.350
Total obligaciones con instituciones financieras				10.293.813
Menos: porción del pasivo a largo plazo				
Instituciones financieras				6.358.574
Total porción corriente del pasivo a corto plazo				3.935.239
Total obligaciones con instituciones financieras a largo plazo				6.358.574

(1) Las obligaciones con el Banco Bolivariano están garantizadas mediante hipoteca entregada al Banco Bolivariano del inmueble Plaza San Jorge II por un valor comercial de US\$3.824.369 (US\$3.853.493 en el 2011).

Dexicorp S.A

13. Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los saldos de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, son como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cuentas por pagar:		
Proveedores (1)	233.083	54.337
Relacionadas (nota 19)	28.955	2.567
	262.038	56.904
Otras cuentas por pagar:		
Relacionadas (nota 19)	1.793.868	6.358.851
Anticipo venta propiedades (2)	450.000	286.000
Dividendos por pagar (3)	355.139	355.139
Garantías recibidas	337.630	359.029
Otros cuentas por pagar (4)	104.141	142.500
	3.040.778	7.501.519
Total	3.302.816	7.558.423

- (1) La Compañía considera que los valores razonables de proveedores corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los proveedores le otorgan a la Compañía plazos dentro de condiciones normales de negocio.

A continuación los saldos de las cuentas por pagar comerciales de los años 2012 y 2011 en función de sus vencimientos:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores por vencer	22.894	51.620
Proveedores vencidos entre 1 y 360 días	239.037	2.516
Proveedores vencidos mayores a 1 año	107	2.768
	262.038	56.904

- (2) Corresponden a anticipos recibidos los cuales se liquidarán con la efectivización de la venta de los bienes, al 31 de diciembre del 2012 han recibido anticipos de las Propiedades Michelena y Garzota por US\$350.000 y US\$100.000, respectivamente (Propiedad Av. La Presa por US\$286.000 respectivamente para el año 2011).
- (3) Corresponde a dividendos por cancelar a sus accionistas las cuales en el acta del 12 de noviembre del 2009 indica que el pago se realizará de acuerdo a la disponibilidad de flujos de la Compañía.
- (4) El saldo principalmente corresponde a una cuenta por pagar por US\$100.000 por la compra del inmueble Plaza San Jorge el cual no efectivizado totalmente porque el vendedor no ha entregado la documentación municipal legalizada como lo estipula la escritura de compra-venta.

Dexicorp S.A

14. Anticipos Largo plazo

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía mantiene anticipos recibidos por la venta de propiedades por US\$4.990.000 a continuación un detalle:

<u>Inmueble</u>	<u>Comprador</u>	<u>Fecha de venta</u>	<u>Valor</u>
Inmueble Plaza San Jorge	Hidroabanico S.A.	10- Sep- 2014	4.000.000
Inmueble Francisco de Orellana	Menestras del Negro	03- Dic - 2015	990.000
Total US\$			4.990.000

15. Impuesto a la Renta

a) Conciliación Tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 23% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2012 (24% aplicable a la utilidad gravable comprendida al periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2011). Un detalle de la conciliación tributaria es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad antes de impuestos	2.243.066	1.529.671
Menos: Dividendos exentos	191.556	
Menos: Ingresos Exentos	321.457	
Más: Gastos no deducibles	28.823	5.471
Base Gravable de Impuesto a la Renta	1.758.876	1.535.142
Impuesto a la renta	404.541	368.434
Anticipo calculado	100.800	96.376
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	404.541	368.434
Menos: Retenciones en la fuente del año	298.169	288.821
Impuesto a pagar del contribuyente	106.372	79.613

Dexicorp S.A

El gasto por impuesto a la renta en el estado de resultados difiere del impuesto teórico que se habría obtenido empleando la tasa impositiva vigente al cierre de cada ejercicio sobre el resultado antes de impuesto a la renta, por las razones que se detallan en la conciliación a continuación:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tasa impositiva nominal	23,00%	24,00%
Más: Gastos no deducibles	0,30%	0,09%
Menos:		
Dividendos exentos	1,96%	0,00%
Ingresos exentos	3,30%	0,00%
Tasa impositiva efectiva	28,56%	24,09%

b) Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía mantiene como único impuesto corriente el impuesto a la renta por pagar de US\$94.240 y US\$79.613.

Los movimientos de la provisión de impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
SalDOS al comienzo del año	79.613	(196.147)
Provisión del año	404.541	368.434
Pagos efectuados	(79.613)	196.147
Retenciones en la fuente	(298.169)	(288.821)
SalDOS al fin del año	106.372	79.613

c) Impuestos diferidos

El detalle de los saldos acumulados por impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2012 y 2011, es el siguiente:

	<u>2012</u>	
	SalDOS al comienzo del año	Reconocido en los resultados
		SalDOS al fin del año
<i>Pasivos por impuestos diferidos:</i>		
Activo Fijo	31.233	31.233
Total	31.233	31.233

Dexicorp S.A

	2011	
	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados
		Saldos al fin del año
<i>Pasivos por impuestos diferidos:</i>		
Activo Fijo	31.233	31.233
Total	31.233	31.233

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no existió ningún efecto por impuesto diferido.

En el Registro Oficial No. 351 (Suplemento) del 29 de diciembre de 2010 se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión aprobado por la Asamblea Nacional. Entre los principales aspectos esta normativa estableció incentivos fiscales, de los cuales y entre los más importantes está la reducción progresiva de tres puntos porcentuales en el impuesto a la renta para las empresas, esto es una tarifa de impuesto a la renta de 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% para el año fiscal 2013 en adelante. En consideración a esta disposición legal, los activos y pasivos por impuestos diferidos fueron medidos con las siguientes tasas:

Al 31 de diciembre de 2012	23%
Al 31 de diciembre de 2011	24%

d) Contingencias

A la fecha de este informe se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2010 al 2012.

16. Patrimonio de la Compañía

Capital Social

El capital de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 es de ochocientos dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 800), dividido en ochocientos (800) acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US\$1) cada una.

Reserva legal

De conformidad con La Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Dexicorp S.A

Resultados Acumulados

i) Resultados por aplicación de NIIF por primera vez.

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los Accionista, ni puede ser utilizado en aumentar el capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. Este saldo podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus Accionistas.

Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de administración de capital de la Compañía tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones y el mantenimiento de las operaciones de la Compañía.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- Maximizar el valor de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con los resguardos financieros establecidos en el contrato de constitución del fideicomiso de titularización y la estrategia de la Compañía.

17. Ingresos Ordinarios

Un detalle de los ingresos de actividades ordinarias por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son los siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos Ordinarios		
Arriendos	3.767.411	3.546.551
Servicios	366.513	344.842
Total	4.133.924	3.891.393

Dexicorp S.A

18. Gastos de administración y ventas

El detalle de los gastos de administración y ventas por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011 son los siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Gastos operacionales		
Depreciaciones y amortizaciones	962.208	981.835
Honorarios	482.994	327.733
Reembolsos	50.266	43.589
Mantenimiento	53.079	75.674
Servicios básicos	10.702	9.224
Suministros y materiales	110	27
Costo de ventas		56.082
Otros	232.450	129.433
Total	1.791.809	1.623.597

19. Transacciones con partes relacionadas

La Compañía realiza transacciones con partes relacionadas, sin embargo, las mismas no se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros en cuanto a plazos y costos financieros asociados. Un resumen de los saldos y transacciones con compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2012 y 2011 fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activo:		
Cuentas por cobrar (nota 7):		
Shemlon S.A.	202.839	14.247
Ennova Group S.A.	19.200	57.200
Proadser S.A.	18.096	102.000
Gerensa Corporativa GERENSA S.A:	8.979	3.697
Deli Internacional	7.854	
Embutser S.C.C.	1.524	1.299
Int Food Services Corp.	753	
	259.245	178.443
Otras cuentas por cobrar (nota 7):		
Wadehouse	500.711	
Retelcom	59.673	37.552
Fornax Group Corp.		35
	560.384	37.587

Dexicorp S.A

Pasivo:

Cuentas por pagar (nota 13):

Deli Internacional S.A.	23.831	
INT Food Services Corp.	2.649	260
Gerencia Corporativa Gerensa S. A.	2.475	827
Serrano Valdivieso Luis Antonio		1.480
	28.955	2.567

Otras cuentas por pagar (nota 13):

Shemlon S.A.	883.000	2.000.000
Préstamos accionistas	564.900	564.900
Latincafé S.A.	209.099	209.545
Deli Internacional	116.000	
Luis Serrano	20.869	20.869
Wadehouse Holding		1.701.619
Int Food Services Corp		1.211.942
Proadser Cia. Ltda.		649.976
	1.793.868	6.358.851

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 las cuentas por cobrar clientes representan saldos pendientes de cobro por ventas realizadas a compañías relacionadas las cuales no superan los 30 días y que no devengan intereses. Durante los años 2012 y 2011 Dexicorp S. A. ha realizado ventas de servicios a compañías relacionadas por aproximadamente US\$ 488.102 y US\$665.057, respectivamente.

Los saldos pendientes de cobro a Retelcom S.A. representan préstamos otorgados a dichas relacionadas los cuales se encuentran debidamente sustentados por contratos de mutuo acuerdo los que no tienen plazo de pago ni generan una tasa de interés.

Los saldos pendientes de pago a Shemlon S.A. y Wadehouse Holding, Int Food Services Corp S.A. Proadser S.A. Socios, Latincafé y Luis Serrano, representan préstamos recibidos de dichas relacionadas los cuales se encuentran debidamente sustentados por contratos de mutuo acuerdo y no generan una tasa de interés y la administración considera que son pagaderos a corto plazo.

Transacciones con personal clave de la Compañía

Durante los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía ha generado gastos por honorarios a los altos directivos por US\$19.000 y US\$15.200, respectivamente.

20. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de preparación de nuestro informe 25 de mayo del 2013, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

Dexicorp S.A

21. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros separados de Compañía Dexicorp S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 serán aprobados de manera definitiva en junta de accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.