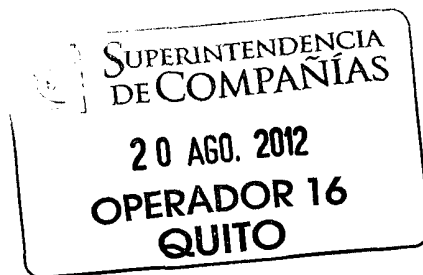


Dexicorp S.A.

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2011 y 2010
(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 NIIF 1- Adopción de NIIF por Primera Vez, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011.

a) Declaración de conformidad y presentación

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

Los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2010 correspondientes al primer año de transición han sido preparados exclusivamente para ser presentados como parte del proceso de conversión a NIIF de la Compañía para el año terminado el 31 de diciembre del 2011.

La NIIF 1 requiere que se presenten dos periodos de comparación para el estado de situación financiera en el año de presentación de los primeros estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera.

La Compañía no ha generado ninguna partida de "otro resultado integral" por lo cual presenta únicamente el "Estado del Resultado" y no el "Estado del Resultado Integral".

Dexicorp S.A

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.

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:

Vida útil de propiedad y equipo

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales 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.

Pérdidas por 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 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

Dexicorp S.A

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.

Impuestos Diferidos

Se reconocen activos y/o pasivos 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 de los activos y/o pasivos 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 2011 y 2010, 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.

Dexicorp S.A

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 da de baja, se cancela o se 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 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) Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, éstos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro.

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 son 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.

Dexicorp S.A

ii) Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen obligaciones financieras, proveedores y otras cuentas por pagar.

Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Cualquier diferencia entre el efectivo recibido y el valor de reembolso se imputa directo a resultados en el plazo del contrato. Las obligaciones financieras se presentan como pasivos no corrientes cuando su plazo de vencimiento es superior a doce meses.

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 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 generar ventas de productos de cafetería y que tienen una vida mayor a un periodo.

i) Medición en el reconocimiento inicial y posterior

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 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.

La medición posterior se realiza al costo menos la depreciación acumulada y el deterioro.

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:

Dexicorp S.A

Edificios	5%
Maquinaria y equipo	10%
Equipos de cómputo	33%
Instalaciones	10%
Vehículos	20%

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**

La Compañía reconoce como propiedades de inversión, aquellas propiedades mantenidas ya sea para ser explotadas en régimen de arriendo, o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado. Las propiedades de inversión se miden al costo menos la depreciación acumulada y las posibles pérdidas por deterioro.

j) **Inversiones en acciones**

Las inversiones en acciones se registran al costo. La Compañía reconocerá un dividendo procedente de la subsidiaria en el resultado en sus estados financieros individuales cuando surja el derecho a recibirlo.

k) **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.

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.

Dexicorp S.A

l) 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.

m) Gastos

Los gastos se registran al costo histórico. 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.

n) 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 y el impuesto diferido.

Los impuestos diferidos se reconocen por el método del balance general, originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos.

o) 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.

Dexicorp S.A

p) 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. Primera aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Dexicorp S.A., preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) hasta el año terminado al 31 de diciembre de 2010, ya que dichas normas eran los principios contables aplicados localmente en el Ecuador.

La NIIF 1 permite a los adoptantes por primera vez ciertas exenciones de los requerimientos generales, sin embargo, la Compañía no adoptó ninguna exención opcional por primera vez.

Los presentes estados financieros, al 31 de diciembre del 2011, se han considerado como los de primera aplicación de normativa NIIF, presentando el año 2010 y 2009 para efectos comparativos de acuerdo a lo dispuesto en la NIIF 1 – Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera.

La preparación de los estados financieros bajo NIIF requirió de una serie de modificaciones en la presentación y la valorización de las normas aplicadas al 31 de diciembre del 2011, ya que ciertos principios y requerimientos de NIIF, son substancialmente diferentes a los principios contables locales equivalentes.

La siguiente es una descripción detallada de las principales diferencias entre las dos normativas aplicadas por la Compañía y el impacto sobre patrimonio al 31 de diciembre del 2010 y 2009.

Dexicorp S.A

a) Conciliación del patrimonio presentado según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) al resultante de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2010 (periodo de transición):

CONCILIACIÓN AL INICIO DEL PERIODO DE TRANSICION – 31 DE DICIEMBRE DEL 2009	Capital Social	Aporte futura capitalización	Reserva Legal	Reserva por Revaluación	Resultados Acumulados		Total
					Por aplicación de NIIF por 1era vez	Resultado neto	
Saldos al 31 de diciembre del 2009 en NEC	800	346.900	400	504.376		578.533	1.431.009
Ajuste de la cuenta por cobrar al Fideicomiso		-		(504.376)	400.286		(104.090)
Aporte futuras capitalizaciones		(346.900)					(346.900)
Saldos al 31 de diciembre del 2009 en NIIF	800	-	400	-	400.286	578.533	980.019

CONCILIACIÓN AL FINAL DEL PERIODO DE TRANSICION – 31 DE DICIEMBRE DEL 2010	Capital Social	Aporte futura capitalización	Reserva Legal	Reserva por Revaluación	Resultados Acumulados			Total
					Por aplicación de NIIF por 1era vez	Resultado Acumulado	Resultado neto	
Saldos al 31 de diciembre del 2010 en NEC	800	574.900	400	496.460	-	578.533	680.621	2.331.714
<u>Ajustes 2009:</u>								
Ajuste de la cuenta por cobrar al Fideicomiso		-		(504.376)	400.286			(104.090)
Aporte futuras capitalizaciones		(346.900)						(346.900)
<u>Ajustes 2010:</u>								
Aporte futuras capitalizaciones		(228.000)						(228.000)
Depreciación de activos fijos							116.996	116.996
Impuesto diferido							(31.232)	(31.232)
Ingreso financiero							35.401	35.401
Otros				7.916			7.916	15.832
Saldos al 31 de diciembre del 2010 en NIIF	800	-	400		400.286	578.533	809.702	1.789.721

Dexicorp S.A

b) Reconciliación entre el Resultado Neto bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) al 31 de diciembre de 2010:

Reconciliación entre la utilidad bajo NEC y el resultado neto bajo NIIF	Resultado Neto 31-dic-10
Utilidad por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 en base NEC	680.621
Depreciación de activos fijos	116.996
Impuesto diferido	(31.232)
Ingreso financiero	35.401
Otros	7.916
Utilidad por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 en base NIIF	809.702

c) Explicaciones de las principales diferencias

Registro de cuenta por cobrar por venta de terreno a Fideicomiso

Bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad la Compañía, la Compañía tenía entregado el terreno como derecho fiduciario, sin embargo bajo Normas Internacionales de Información Financiera, la transacción se registra de acuerdo a la esencia sobre la forma, por lo que la entrega del terreno constituye una venta de inmueble y se reclasifica como una cuenta por cobrar.

Cambio de vida útil de adecuaciones

Bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad la Compañía depreciaba las adecuaciones realizadas en sus propiedades a diez años. Debido a lo dispuesto en la NIC 16 – Propiedad, planta y equipo, la Compañía reconoció las adecuaciones como adiciones a los inmuebles propios por lo tanto se deprecia al tiempo de vida remanente del inmueble.

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

Al 31 de diciembre del 2011 existen algunas normas nuevas e interpretaciones que todavía no tienen fecha efectiva de aplicación para el año terminado en esta fecha, y no han sido aplicadas durante la preparación de estos estados financieros. Un resumen de las mismas es como sigue:

- NIIF 9: Se requiere la aplicación de la NIIF 9 para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. En la modificación aprobada el 16 de diciembre del 2011, se requiere la aplicación de la NIIF 9 para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2015. Se permite su aplicación anticipada.
- NIIF 7: Estas modificaciones crearon nuevos requerimientos de información a revelar en relación con los activos financieros dados de baja en cuentas. Se

Dexicorp S.A

requiere que las modificaciones se apliquen a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de julio de 2011. Se permite su aplicación anticipada.

- NIC 12: Impuestos diferidos: Recuperación de activos subyacentes se emitió en diciembre de 2010. Además de modificar la NIC 12, estas modificaciones derogan la SIC-21 *impuesto a las ganancias—recuperación de activos no depreciables revaluados*, que se omite, por tanto, en la 2011 se requiere la aplicación de las modificaciones para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2012. Se permite su aplicación anticipada.

Los principales cambios introducidos en las NIIF durante el año 2011 y que integrarán la edición 2012 de las NIIF son los siguientes:

- NIIF 10 - ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS: Vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. Si se aplica la NIIF 10 de forma anticipada, se revelará ese hecho y se aplicará al mismo tiempo la NIIF 11, NIIF 12, NIC 27 y NIC 28 (modificadas en 2011). Introduce cambios en el título y el contenido de la NIC 27 y deroga a la SIC 12, Consolidación de estados financieros – entidades de cometidos específicos.
- NIIF 11, ACUERDO CONJUNTOS: - Vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. Si se aplica la NIIF 11 de forma anticipada, se revelará ese hecho y se aplicará al mismo tiempo la NIIF 10, NIIF 12, NIC 27 y NIC 28 (modificadas en 2011). La NIIF 11: a) sustituye a la NIC 31 y la SIC 13; y, b) introduce modificaciones en la NIC 28.
- NIIF 12 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTICIPACIONES EN OTRAS ENTIDADES: Vigencia para periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. El suministro de parte de la información a revelar requerida por la NIIF 12 no obliga a que la entidad cumpla con todos los requerimientos de esta NIIF o a que aplique de forma anticipada las NIIF 10, NIIF 11, NIC 27 y NIC 28 (modificadas en 2011). La NIIF 12 modifica a la NIC 1 y a la NIC 24.
- NIIF 13 - MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE: Vigencia para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada. Los requerimientos de información a revelar de la NIIF 13 no necesitan aplicarse a información comparativa proporcionada para periodos anteriores a su aplicación inicial.
- ENMIENDA A LA NIC 1 - Presentación de las partidas del otro resultado integral: Vigencia obligatoria a partir de julio 2012. Esta modificación no cambia los requerimientos sobre qué partidas se deben reconocer en el ORI, pero refuerza la igualdad de importancia de la ganancia o pérdida y el otro resultado integral.
- NUEVO TEXTO DE LA NIC 19 - Vigencia obligatoria para periodos iniciados en enero 2013. Introduce cambio en la contabilización de los planes de beneficios definidos (elimina el método del corredor, y obliga a que los cambios en las obligaciones netas por la remediación surgida de cambios en variables actuariales de reconozca en una partida del ORI y se acumule en un

Dexicorp S.A

componente separado del patrimonio. El saldo acumulado en este componente de patrimonio podrá ser reclasificado directamente a resultados acumulados, pero no se reclasificará a la ganancia o pérdida del período).

- **ENMIENDA DE LA NIIF 9 - DIFERIMIENTO DE LA FECHA DE INICIO DE SU APLICACIÓN OBLIGATORIA:** Se requiere la aplicación de la NIIF 9 para periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2015. Se permite su aplicación anticipada.
- **ENMIENDA DE LA NIC 32 - CLARIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE COMPENSACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS:** Es obligatoria para los períodos iniciados el 1 de enero de 2014. Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comienzan el 1ro de enero de 2014 o después y serán aplicadas de forma retroactiva.

Dexicorp S.A

6. 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 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.

Riesgo de 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 63% en el 2010 con relación al total del pasivo, a un 59% en la misma relación a diciembre del 2011.

b) 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:

i) 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.

Dexicorp S.A

ii) Cuentas por cobrar Compañías Relacionadas

Representan un importante monto dentro de los saldos de balance y corresponden principalmente a cuentas por cobrar a Retelcom S.A. y Energy Solutions Enesolut S.A.. El saldo corresponde a préstamos otorgados sustentados con contratos de mutuo. (véase nota 9).

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

c) **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.

Otro de los riesgos existentes es el calce de plazos entre activos y pasivos, para lo cual se ha mejorado sustancialmente a través de la titularización de flujos. El siguiente cuadro muestra el perfil de vencimientos de capital de las obligaciones de la Compañía vigentes al 31 de diciembre del 2011:

<u>Obligación</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2016</u>	<u>Total (US\$)</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
Intereses	37.350	-	-	37.350
	3.935.239	2.858.574	3.500.000	10.293.813

d) **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 a cabo las operaciones de la compañía.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.

Dexicorp S.A

- 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.

7. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 el saldo del efectivo en caja y bancos se compone como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Efectivo	8.500	8.500
Instituciones financieras:		
Bancos Locales	245.493	133.577
Bancos del exterior	450	
	<u>245.943</u>	<u>133.577</u>
Total	<u>254.443</u>	<u>142.077</u>

8. 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 2011 y 2010 fue como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Relacionadas (nota 9)	198.162	204.578
Clientes	170.577	135.192
	<u>368.739</u>	<u>339.770</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipo compra propiedades (1)	1.587.054	818.000
Crédito tributario	196.147	196.147
Relacionadas (nota 9)	141.851	19.264
Anticipo proveedores	68.281	
Dividendos por cobrar	55.014	55.014
Gastos pagados por anticipado	8.645	
Otras	279.600	15.284
	<u>2.336.592</u>	<u>1.103.709</u>
Provisión para cuentas incobrables	(50.485)	(50.485)
Total	<u>2.654.846</u>	<u>1.392.994</u>

- (1) Corresponden a anticipos entregados para la adquisición de los inmuebles: El Chaco y Elvia Almeida por US\$ 1.174.554 y US\$ 412.500, respectivamente (El Chaco, Elvia Almeida y Aurora Encalada por US\$288.000, US\$400.000 y US\$130.000 respectivamente para el año 2010).

Dexicorp S.A

9. 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 2011 y 2010 fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Activo:</u>		
Cuentas por cobrar (nota 8):		
Proadser S.A.	102.000	204.550
Ennova Group S.A.	57.200	
Energy Solutions Enesolut S.A.	19.719	
Shemlon S.A.	14.247	
Gerensa Corporativa GERENSA S.A.	3.697	
Embutser S.C.C.	1.299	
Otras		28
	198.162	204.578
Otras cuentas por cobrar (nota 8):		
Retelcom	37.552	
Fornax Group Corp.	35	
Energy Solutions Enesolut S.A.	104.264	19.264
	141.851	19.264
<u>Pasivo:</u>		
Cuentas por pagar (nota 13):		
Serrano Valdivieso Luis Antonio	1.480	
Gerencia Corporativa Gerensa S. A.	828	2.673
INT Food Services Corp.	260	617
Embutser S.C.C.	211	
	2.778	3.290
Obligaciones financieras (nota 15)		
ForumInvest		2.500.000
Otras cuentas por pagar (nota 13):		
Shemlon S.A.	2.000.000	
Wadehouse Holding	1.701.619	1.278.373
Int Food Services Corp	1.211.942	2.741.497
Proadser Cia. Ltda.	649.976	649.976
Socios	564.900	574.9000
Retelcom S.A.		197.348
Latincafé S.A.	209.545	94.399
Luis Serrano	20.869	20.869
	6.358.851	5.557.363

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 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 2011 y 2010 Dexicorp S. A. ha realizado ventas de servicios a compañías relacionadas por aproximadamente US\$ 665.057 y US\$ 453.557, respectivamente.

Dexicorp S.A

Los saldos pendientes de cobro a Retelcom S.A. y Energy Solutions Enesolut 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.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 existen US\$ 2.778 y US\$ 3.290, pendientes de pago a compañías relacionadas originadas en compras de insumos y servicios que en el año 2011 y 2010 ascendieron aproximadamente a US\$ 76.397 y US\$ 64.945, respectivamente.

Las obligaciones financieras con Forum Invest&TradeInc corresponden a un préstamo adquirido por un valor de US\$ 2.500.000 cuyo plazo de vencimiento era el 28 de septiembre del 2012, con una tasa de interés anual del 9%, el mismo que fue pre-cancelado durante el año 2011.

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 2011 y 2010, la Compañía ha generado gastos por sueldo, comisiones y bonos a los altos directivos por US\$15.200 y US\$14.000, respectivamente.

10. Propiedad y equipo, neto

El movimiento de propiedad y equipo neto al 31 de diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

	2011				Saldo al final del año
	Saldo al inicio del año	Reclasificación	Venta	Depreciaciones	
Maquinaria y equipos	10.089	(2.082)			8.007
Instalaciones	290.437				290.437
Equipos de computación	18.367	2.082			20.449
Vehiculos	216.904		(70.707)		146.197
Total costo	535.797	-	(70.707)	-	465.090
Depreciación acumulada	(152.545)		14.141	(95.026)	(233.430)
TOTAL	383.252		(56.566)	(95.026)	231.660

Dexicorp S.A

2010						
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Transferencias	Baja	Depreciaciones	Saldo al final del año
Maquinaria y equipos	8.737	2.082	(730)			10.089
Instalaciones	415.970			(125.533)		290.437
Equipos de computación	18.367					18.367
Vehículos	76.197	140.707				216.904
Total costo	519.271	142.789	(730)		-	535.797
Depreciación acumulada	(160.162)			125.533	(117.916)	(152.545)
TOTAL	359.109	142.789	(730)		(117.916)	383.252

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).

11. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 las propiedades de inversión comprenden terrenos y edificios entregado en arrendamientos a sus compañías relacionadas y a terceros, los cuales se encuentra valorado a través del costo histórico y cuyo movimiento es como sigue:

2011					
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Reclasificación	Depreciaciones	Saldo al final del año
No depreciables					
Terrenos	2.089.404	760.000			2.849.404
Construcciones en curso		70.000	(70.000)		-
Depreciables					
Edificios	17.355.159		70.000		17.425.159
Total costo	19.444.563	830.000	-	-	20.274.563
Depreciación acumulada	(2.520.592)			(893.605)	(3.414.197)
Total	16.923.971	830.000	-	(893.606)	16.860.366

2010						
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Transferencias		Depreciaciones	Saldo al final del año
			Edificios	Gasto		
No depreciables						
Terrenos	1.289.404	800.000				2.089.404
Construcciones en curso	465.000	172.569	(620.427)	(17.142)		-
Depreciables						
Edificios	13.234.732	3.500.000	620.427			17.355.159
Total costo	14.989.136	4.472.569	-	(17.142)	-	19.444.563
Depreciación acumulada	(1.823.061)				(697.531)	(2.520.592)
Total	13.166.075	4.472.569	-	(17.142)	(697.531)	16.923.971

Dexicorp S.A

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la administración considera que el valor de las propiedades de inversión no son sustancialmente diferentes a los presentados en avalúos de peritos.

12. Acciones y derechos fiduciarios

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las inversiones en acciones y derechos fiduciarios se conforman de la siguiente manera:

Detalle	2011		2010	
	% Participación	Valor	% Participación	Valor
Fideicomiso Plaza Arts (1)	50%	500		500
Royal State (2)	50%	928.708		904.310
Total		929.208		904.810

- (1) El Fideicomiso Plaza Arts tiene como objeto la construcción de un proyecto inmobiliario que se desarrolló sobre el lote de terreno ubicado en la Av. Seis de Diciembre y Portugal. El constituyente propietario es Dexicorp S.A. y los constituyentes promotores son Carlos Camilo Schwarzkopf, José Samuel Schwarzkopf, Aron Schwarzkopf y Valerie Ruth Schwarzkopf; el fideicomiso tiene como plazo la duración necesaria para desarrollar plenamente su objeto.
- (2) Es una compañía asociada en la cual Dexicorp S. A. no posee un acuerdo escrito de que las decisiones se toman de manera conjunta, por lo cual no consolida.

13. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 las obligaciones financieras se detallan a continuación:

Institución	Interés	Vencimiento	2011	2010
Porción a corto plazo:				
Banco Bolivariano (1)	8,78%	05-jun-13	1.000.000	1.000.000
Banco Bolivariano (1)	8,00%	04-dic-13	1.000.000	
JP Morgan	7,28%	28-mar-11		1.000.000
Banco Internacional	9,25%	01-ago-13	1.897.889	1.748.579
Intereses por pagar			37.350	609
Total corto plazo			3.935.239	3.749.188
Porción a largo plazo:				
Forum Investment (nota 9)	9,00%	23-ago-12		1.000.000
Forum Investment (nota 9)	9,86%	28-feb-12		1.500.000
Banco Bolivariano (1)	8,78%	05-jun-13	500.000	1.500.000
Banco Bolivariano (1)	8,00%	04-dic-13	1.000.000	
Banco Internacional	9,25%	01-ago-13	1.358.574	3.255.312
JP Morgan	7,58%	25-feb-16	3.500.000	
Total largo plazo			6.358.574	7.255.312

Dexicorp S.A

- (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\$3.853.493 (US\$ 3.893.000 en el 2010).

14. Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 los saldos de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, son como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cuentas por pagar:		
Proveedores	54.126	66.670
Relacionadas (nota 9)	2.778	3.290
	56.904	69.960
Otras cuentas por pagar:		
Relacionadas (nota 9)	6.358.851	5.557.363
Anticipo venta propiedades	428.500	684.400
Dividendos por pagar	355.139	355.139
Garantías recibidas	359.029	257.635
	6.936.619	6.279.637
Total	7.558.423	6.924.497

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.

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 24% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2011 (25% aplicable a la utilidad gravable comprendida al periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2010). Un detalle de la conciliación tributaria es como sigue:

Dexicorp S.A

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad antes de impuestos (1)	1.529.671	1.087.724
Menos: Partidas conciliatorias por conversión a NIIF (2)		(160.313)
Más: Gastos no deducibles	5.471	59.749
Base Gravable de Impuesto a la Renta	1.535.142	987.160
Impuesto a la renta	368.434	246.790
Anticipo calculado	96.376	79.064
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado	368.434	246.790
Menos: Retenciones en la fuente del año	288.821	254.487
Menos: Retenciones en la fuente años anteriores		188.450
Impuesto a pagar (Saldo a favor) del contribuyente	79.613	(196.147)
Gasto impuesto a la renta corriente	368.434	246.790
Gasto (ingreso) por impuesto diferido		31.233
Gasto impuesto a la renta del año	368.434	278.023

(1) El resultado neto del año 2010 difiere del presentado en la declaración de impuesto a la renta del año 2010 debido a que en los presentes estados financieros se incluyen las cifras bajo NIIF y no bajo NEC, que fue la base normativa de presentación de los estados financieros en dicho año. Los saldos en NIIF al 2010 se presentan para fines comparativos.

(2) Comprende los ajustes por NIIF que de acuerdo al criterio de la administración y sus asesores tributarios no son contemplados para la base de cálculo del impuesto a la renta de la Compañía ya que la base contable para dicho cálculo en el 2010 era la base NEC.

Los movimientos de la provisión de impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2011 y 2010 son como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Provisión del año	368.434	246.790
Retenciones de impuesto a la renta	(288.821)	(254.487)
Retenciones de impuesto a la renta de años anteriores		(188.450)
Saldos al final del año	79.613	(196.147)

Dexicorp S.A

b) Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se reconocen por el método del balance general, originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, sin embargo, al 31 de diciembre del 2011 y 2010, la Compañía no ha identificado partidas que generen dicho impuesto.

El detalle de los saldos acumulados por impuestos diferidos al 31 de diciembre del 2011 y 2010, es el siguiente:

2011		
Concepto	Base	Impuesto diferido
Pasivo		
Activos fijos	124.932	31.233
		31.233
2010		
Concepto	Base	Impuesto diferido)
Pasivo		
Activos fijos	124.932	31.233
		31.233

c) 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 2009 al 2011.

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 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 2011 y 2010 son los siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos Ordinarios		
Arriendos	3.546.551	3.142.152
Servicios	344.842	156.447
Total	3.891.393	3.298.599

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 2011 y 2010 son los siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Gastos operacionales		
Depreciaciones y amortizaciones	981.835	823.383
Honorarios	327.733	276.632
Mantenimiento	75.674	50.589
Costo de ventas	56.082	40.573
Reembolsos	43.589	67.325
Servicios básicos	9.224	10.530
Suministros y materiales	27	157
Otros	129.433	89.645
Total	1.623.597	1.358.835

19. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de preparación de nuestro informe 24 de mayo del 2012, no se han producido eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

