

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Representante Legal de

Holduntrust Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Quito, 26 de abril del 2016

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan del Fideicomiso San Xavier que comprenden el estado de situación financiera que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de Holduntrust Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administración del Fideicomiso, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de

Al Representante Legal de
Holduntrust Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Quito, 26 de abril del 2016

que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión calificada de auditoría.

Bases para calificar la opinión

4. No obtuvimos respuesta a nuestra solicitud de confirmación emitida a los Constituyentes con el cual el Fideicomiso mantiene al 31 de diciembre de 2015 una cuenta por cobrar por US\$1.499 y un patrimonio aportado por US\$367.000. Si bien aplicamos procedimientos alternativos de auditoría, no fue posible satisfacernos sobre la existencia de otras operaciones o eventuales efectos o ajustes diferentes generados en las transacciones realizadas con el mismo.
5. Como se menciona en la Nota 1.1, el Fideicomiso a reconocido en sus estados financieros el terreno en el que se desarrollará el proyecto inmobiliario, sin embargo el Fideicomiso no posee los riesgos y beneficios sobre el bien, ya que el Constituyente continúa en posesión efectiva del terreno, razón por la cual no se ha iniciado la construcción del Proyecto y se han suscrito resciliaciones de todas las promesas de compra venta.

Opinión Calificada

6. En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en los párrafos 4 y 5 anteriores, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso San Xavier mantiene al 31 de diciembre de 2015, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asunto que requiere énfasis

7. Sin calificar nuestra opinión informamos los siguientes asuntos:
 - a) En la Nota 2.1 a los estados financieros adjuntos, la Administración del Fideicomiso explica que, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, los estados financieros del Fideicomiso, que se preparan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deben ser incorporados en los estados financieros de su Controladora (Constituyente) por ser quien mantiene el poder, derecho y capacidad de influir en los rendimientos variables del Fideicomiso.

Al Representante Legal de
Holduntrust Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Quito, 26 de abril del 2016

- b) Tal como se menciona en la Nota 1.2 a los estados financieros adjuntos, a la fecha el Fideicomiso no ha cumplido el objeto de su constitución, puesto que no posee recursos ni fuentes de financiamiento para la construcción del proyecto inmobiliario, restituyó los valores aportados por los promitentes compradores y el inmueble donde se desarrollará presenta ciertas imposibilidades para iniciar el proyecto. Los estados financieros deben ser leídos a la luz de esta circunstancia


Número de Registro en la
Superintendencia de
Compañías, Valores y
Seguros: SC-RNAE-2-760


Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

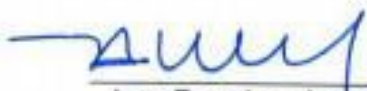
FIDEICOMISO SAN XAVIER

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a <u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Activo</u>			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	1	27.744
Inversiones mantenidas al vencimiento	7	-	26.814
Cuentas por cobrar Constituyente		1.499	
Impuestos por recuperar		24	-
Total activos corrientes		<u>1.524</u>	<u>54.558</u>
Activos no corrientes			
Inventario en construcción	8	367.000	577
Total del activo		<u>368.524</u>	<u>55.135</u>
<u>Pasivo y Patrimonio</u>			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	9	19.790	5.559
Total del pasivo corriente		<u>19.790</u>	<u>5.559</u>
Pasivos no corrientes			
Anticipos de promitentes compradores	10	-	54.097
Total del pasivo no corriente		<u>-</u>	<u>54.097</u>
Total del pasivo		<u>19.790</u>	<u>59.656</u>
Patrimonio			
Aportes recibidos	12	368.332	300
Resultados acumulados	13	(19.598)	(4.821)
Total patrimonio		<u>348.734</u>	<u>(4.521)</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>368.524</u>	<u>55.135</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Juan Francisco Andrade Dueñas
 Gerente General
 Holduntrust Administradora de
 Fondos y Fideicomisos S.A.


 Diego Caiza
 Contador Fiduciario
 Fideicomiso San Xavier

FIDEICOMISO SAN XAVIER

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2015	2014
Ingresos			
Ingresos financieros		1.465	191
Total Ingresos		<u>1.465</u>	<u>191</u>
Gastos			
Gastos administrativos	14	(5.896)	(3.582)
Gastos generales	14	(7.254)	(1.414)
Otros gastos		(3.056)	-
Gastos financieros		(36)	(16)
Total Gastos		<u>(16.242)</u>	<u>(5.012)</u>
Pérdida neta y resultado integral del ejercicio		<u>(14.777)</u>	<u>(4.821)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Juan Francisco Andrade Dueñas
Gerente General
Holduntrust Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.



Diego Caiza
Contador Fiduciario
Fideicomiso San Xavier

FIDEICOMISO SAN XAVIER

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Aporte en efectivo</u>	<u>Aporte en especies</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Aporte inicial	300	-	-	300
Pérdida neta y resultado integral del ejercicio	-	-	(4.821)	(4.821)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	300	-	(4.821)	(4.521)
Aporte de efectivo	1.032	-	-	1.032
Aporte de terreno	-	367.000	-	367.000
Pérdida neta y resultado integral del ejercicio	-	-	(14.777)	(14.777)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>1.332</u>	<u>367.000</u>	<u>(19.598)</u>	<u>348.734</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Juan Francisco Andrade Dueñas
Gerente General
Holduntrust Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.


Diego Caiza
Contador Fiduciario
Fideicomiso San Xavier

FIDEICOMISO SAN XAVIER

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO COMPRENDIDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2015	2014
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Efectivo (pagado) recibido de promitentes compradores		(54.097)	54.097
Efectivo pagado a proveedores		(2.921)	(14)
Otros gastos		(36)	(16)
Otros ingresos		1.485	191
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		(55.589)	54.258
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Inversiones		26.814	(26.814)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		26.814	(26.814)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:			
Aportes efectuados por el constituyente	12	1.032	300
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		1.032	300
(Disminución) Incremento neto durante el período		(27.743)	27.744
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		27.744	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	6	1	27.744
Conciliación entre la utilidad neta y los Flujos provisto por actividades de operación			
Pérdida neta del año		(14.777)	(4.821)
Cambios en activos y pasivos:			
Impuestos por recuperar		(24)	
Inventarios en construcción		(922)	(577)
Cuentas por pagar		14.231	5.559
Anticipos de promitentes compradores		(54.097)	54.097
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación		(55.589)	54.258

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Juan Francisco Andrade Dueñas
Gerente General
Holduntrust Administradora de
Fondos y Fideicomisos S.A.


Diego Caiza
Contador Fiduciario
Fideicomiso San Xavier