ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Estados financieros

31 de diciembre de 2011

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

31 de diciembre de 2011

Índice del contenido

	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1-2
Balance de situación	3
Estado de resultados	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7-18

KPMG Peat Marwick Nicaragua, S.A.

Apartado Nº 809
Managua, Nicaragua

Centro Pellas 6to. piso
Km 4 ½ carretera a Masaya
Managua, Nicaragua

Telfs.: (505) 2274 4265
(505) 2274 4264
E-mail: ni-fmpeatnic@kpmg.com

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta Directiva y Accionistas de
Arrendadora Financiera LAFISE, S. A.:

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Arrendadora Financiera LAFISE, S. A. ("la Compañía"), los cuales comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2011, y los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas que comprenden, un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras de Nicaragua ("la Superintendencia") y por el control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, nosotros consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable por la Compañía de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Arrendadora Financiera LAFISE, S. A. al 31 de diciembre de 2011, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras de Nicaragua.

Asunto de énfasis

Remitimos la atención a la nota 5 a los estados financieros. La Compañía mantiene saldos y transacciones importantes con partes relacionadas.

KPMG

Reina González Mejía
Contador Público Autorizado

15 de marzo de 2012
Managua, Nicaragua

ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Balance de situación

31 de diciembre de 2011

(Expresado en córdobas)

	Nota	2011	2010
Activos			
Activos corrientes			
Disponibilidades	4	3,468,433	5,211,320
Inversiones en valores	5	4,365,573	4,157,675
Deudores por compra de valores con pacto de reventa	6	1,674,623	256,196
Total de activos corrientes		9,508,629	9,625,191
Activos no corrientes			
Bienes de uso, netos	7	5,645	13,172
Otros activos		8,009	-
Total de activos		9,522,283	9,638,363
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Por pagar a partes relacionadas	5	-	200,803
Otros pasivos		163,969	225,155
Total de pasivos		163,969	425,958
Patrimonio			
Capital social autorizado, suscrito y pagado (6,000 acciones comunes emitidas con valor nominal de C$1,000 cada una)		6,000,000	6,000,000
Reservas patrimoniales		583,111	561,225
Utilidades acumuladas		2,775,203	2,651,180
Total de patrimonio		9,358,314	9,212,405
Total de pasivos y patrimonio		9,522,283	9,638,363

Enrique Zamora	**Miguel Fuentes**	**Osval Cerrato**
Gerente General	**Gerente de Operaciones**	**Contador General**

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros. El presente balance de situación fue aprobado por la Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo han suscrito.

ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Estado de resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2011

(Expresado en córdobas)

	Nota	2011	2010
Ingresos			
Intereses sobre inversiones		344,934	323,930
Ingresos por ajustes monetarios, neto	8	458,312	467,268
Total de ingresos		803,246	791,198
Gastos de administración	9	610,309	535,385
Utilidad de operación		192,937	255,813
Gasto de impuesto sobre la renta	10	47,028	76,744
Utilidad neta del año		145,909	179,069

Enrique Zamora	**Miguel Fuentes**	**Osval Cerrato**
Gerente General	**Gerente de Operaciones**	**Contador General**

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros. El presente estado de resultados fue aprobado por la Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo han suscrito.

ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Estado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2011

(Expresado en córdobas)

	Capital social autorizado, suscrito y pagado	Reservas patrimoniales	Utilidades acumuladas	Total de patrimonio
Saldos al 31 de diciembre del 2009	6,000,000	534,365	2,498,971	9,033,336
Utilidad neta del año	-	-	179,069	179,069
Reserva legal	-	26,860	(26,860)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2010	6,000,000	561,225	2,651,180	9,212,405
Utilidad neta del año	-	-	145,909	145,909
Reserva legal	-	21,886	(21,886)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2011	6,000,000	583,111	2,775,203	9,358,314

Enrique Zamora
Gerente General

Miguel Fuentes
Gerente de Operaciones

Osval Cerrato
Contador General

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros. El presente estado de cambios en el patrimonio fue aprobado por la Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo han suscrito.

ARRENDADORA FINANCIERA LAFISE, S. A.
(Managua, Nicaragua)

Estado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre 2011

(Expresado en córdobas)

	Nota	2011	2010
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Resultados netos del período		145,909	179,069
Depreciaciones	7	7,527	1,882
Gasto de impuesto sobre la renta	10	47,028	76,744
Variación en los activos y pasivos de operación:			
Otros activos		(8,009)	30,704
Cuentas por pagar relacionadas		(200,803)	-
Otros pasivos		(108,214)	(108,409)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación		(116,562)	179,990
Flujo de efectivo de las actividades de inversión			
Inversiones disponibles para la venta		(1,418,427)	3,703,499
Inversiones en certificados de depósito		(207,898)	481,105
Compra de bienes de uso	7	-	(15,054)
Efectivo neto usado en (provisto por) las actividades de inversión		(1,626,325)	4,169,550
Variación neta del efectivo		(1,742,887)	4,349,540
Disponibilidades al 1 de enero		5,211,320	861,780
Disponibilidades al 31 de diciembre	4	3,468,433	5,211,320

Enrique Zamora
Gerente General

Miguel Fuentes
Gerente de Operaciones

Osval Cerrato
Contador General

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros. El presente estado de flujo de efectivo fue aprobado por la Administración bajo la responsabilidad de los funcionarios que lo han suscrito.

(1) Naturaleza de las operaciones

Arrendadora Financiera LAFISE, S. A. (en adelante "la Compañía") es una sociedad anónima, constituida conforme las leyes de la República de Nicaragua, mediante escritura pública No. 1 del 11 de enero de 1995. El 16 de febrero de 1998, luego de reforma de su Acta de Constitución y de sus estatutos, se estableció que la actividad principal de la Compañía es el arrendamiento financiero. La Compañía es regulada y supervisada por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (en adelante "la Superintendencia"). En la actualidad la Compañía no ha iniciado operaciones de arrendamiento.

LAFISE Holding es dueña del 99.82% de las acciones de la Compañía.

Las entidades arrendadoras constituidas en el país, deberán tener como capital mínimo para operar la suma de C$6,000,000, según Resolución de la Superintendencia. La Compañía está en cumplimiento con esta disposición.

(2) Base de presentación

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia.

Las Normas de Contabilidad establecidas por la Superintendencia, se resumen en el Manual Único de Cuentas (MUC) para las instituciones arrendadoras. Esas normas son de obligatorio cumplimiento para los bancos e instituciones financieras supervisadas por dicho organismo.

Estos estados financieros solamente están diseñados para aquellas personas que tengan conocimiento de las Normas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia.

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración el 15 de marzo de 2012.

(b) Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las inversiones que pueden estar valuadas bajo otra base de medición.

(2) Base de presentación (continuación)

(c) Moneda de presentación

Los estados financieros son presentados en córdobas (C$), moneda oficial de la República de Nicaragua.

La tasa oficial de cambio con respecto al dólar de los Estados Unidos de América se está deslizando diariamente, con base en una tabla emitida y publicada mensualmente por el Banco Central de Nicaragua (BCN). Al 31 de diciembre de 2011, la tasa oficial de cambio vigente era de C$22.9767 (2010: C$21.8825) por US$1.

Hay un mercado cambiario libre autorizado por el BCN, el que opera a través de bancos comerciales, financieras y casas de cambio; ese mercado se rige por la oferta y la demanda y hay similitud entre la tasa de cambio de ese mercado libre con respecto a la tasa oficial de cambio.

(d) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración emita juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y las cantidades informadas de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales podrían diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos relevantes serán revisados regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en el cual el estimado es revisado y en todo período futuro que los afecte.

(3) Políticas de contabilidad significativas

Las políticas de contabilidad abajo descritas han sido aplicadas consistentemente en los períodos presentados en los estados financieros.

(a) Transacciones en moneda extranjera y/o moneda nacional con mantenimiento de valor

Las transacciones en moneda extranjera y en córdobas con mantenimiento de valor con respecto al dólar de los Estados Unidos de América generan diferencias cambiarias que se reconocen en el momento en que se incurren. Los derechos y obligaciones en moneda extranjera y en córdobas con mantenimiento de valor se ajustan a la tasa oficial de cambio vigente al final del año. Las ganancias o pérdidas resultantes son registradas contra los resultados de las operaciones.

(3) Políticas significativas de contabilidad (continuación)

(b) Equivalentes de efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como equivalentes de efectivo todas las inversiones de alta liquidez que: a) son fácilmente convertibles por sumas de efectivo en muy corto plazo, y b) están sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

(c) Inversiones en valores

Está compuesto por depósitos a plazo menores a un año e inversiones mantenidas hasta el vencimiento. Estas inversiones en valores son activos financieros no derivados que tienen una fecha vencimiento fijada, cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y que la Compañía tiene la intención efectiva y además la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

(d) Deudores por compra de valores con pacto de reventa (Opciones y Reportos)

Las inversiones que se adquieren con acuerdos de revender a una fecha futura no son reconocidas. La suma pagada es reconocida como una cuenta por cobrar. Las inversiones vendidas bajo acuerdo de recompra continúan siendo reconocidas en el balance de situación como inversiones y están valuadas al costo, o al valor presente neto o valor de mercado el que resulte menor. La suma recibida de la venta de inversiones es reconocida como una cuenta por pagar.

(e) Deterioro

El valor en libros de los activos de la Compañía, diferente del activo por inversiones en valores, impuesto sobre la renta diferido, y deudores por compra de valores con pacto de reventa son revisadas a la fecha de cada balance de situación para determinar si hay algún indicio de deterioro. En caso de haber indicio de deterioro, se estima el monto recuperable del activo. Una pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados

.

(3) Políticas significativas de contabilidad (continuación)

(f) Bienes de uso, netos

(i) Reconocimiento y medición

Los bienes de uso comprenden mobiliario y equipo los cuales se establecen al costo o son considerados al costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

(ii) Gastos subsecuentes

Los gastos subsecuentes se capitalizan solamente cuando aumentan los beneficios económicos futuros de los bienes de uso. Todos los otros gastos se reconocen en el estado de resultados como un gasto al momento en que se incurren.

(iii) Depreciación

La depreciación se carga al estado de resultados usando el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los rubros de mobiliario y equipo. Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

Mobiliario y equipo de oficina	5 años
Equipo de computación	2 años

(g) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se registran al costo.

(h) Reservas patrimoniales

De conformidad con la Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros, la Compañía debe constituir una reserva de capital con el 15% de sus resultados netos anuales. Cada vez que dicha reserva alcance un monto igual al de su capital social pagado, el 40% de la reserva se convertirá automáticamente en capital social pagado y se deberán emitir nuevas acciones de capital, las cuales se entregarán a los accionistas.

(i) Método para el reconocimiento de ingresos por intereses sobre inversiones

Los intereses sobre inversiones en valores se reconocen bajo el método de devengado.

(3) Políticas significativas de contabilidad (continuación)

(j) Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta del año comprende el impuesto corriente y diferido. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto cuando se relaciona con los rubros reconocidos directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto corriente es el impuesto esperado por pagar sobre la renta gravable del año determinado con base en la Ley de Equidad Fiscal, usando la tasa de impuesto vigente a la fecha de los estados financieros, y cualquier ajuste a la renta gravable de años anteriores. Un activo por impuesto diferido se reconoce únicamente cuando exista una certeza prácticamente absoluta de que se va a poder recuperar en períodos futuros.

(4) Disponibilidades

	2011	2010
Moneda nacional	29,984	109,671
Moneda extranjera (a)	3,438,449	5,101,649
Total disponibilidades	3,468,433	5,211,320

(a) Representa US$149,649 (2010: US$233,150).

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas

	2011	2010
Activos		
Depósitos en banco, Banco LAFISE BANCENTRO, S. A.	3,468,433	5,211,320
Inversiones en valores (a)	4,365,573	4,157,675
Total activos	7,834,006	9,368,995
Pasivos		
Cuentas por pagar - LAFISE Casa de Cambios, S. A. (b)	-	200,803
Ingresos		
Intereses sobre inversiones	256,142	243,837

(5) Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación)

(a) Certificado de depósito a plazo en Latin American Financial Corp. por un valor de US$190,000 renovable anualmente y devenga un interés anual del 6% anual.

(b) Este saldo fue cancelado el 8 de febrero de 2011.

(6) Deudores por compra de valores con pacto de reventa

	2011	2010
Estas opciones están garantizadas con BPI, devengan tasas de interés del 1.75% y 3.00% anual y tienen vencimiento en febrero 2012.	1,674,623	256,196

(7) Bienes de uso, neto

	Mobiliario y equipo de oficina	Equipo de computación	Total
Costo			
Saldo al 1 de enero de 2010	38,900	19,648	58,548
Adiciones	-	15,054	15,054
Saldo al 31 de diciembre de 2010	38,900	34,702	73,602
Saldo al 1 de enero de 2011	38,900	34,702	73,602
Adiciones	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2011	38,900	34,702	73,602
Depreciación acumulada			
Saldo al 1 de enero de 2010	38,900	19,648	58,548
Gastos del año	-	1,882	1,882
Saldo al 31 de diciembre de 2010	38,900	21,530	60,430
Saldo al 1 de enero de 2011	38,900	21,530	60,430
Gastos del año	-	7,527	7,527
Saldo al 31 de diciembre de 2011	38,900	29,057	67,957
Valor en libros			
Al 31 de diciembre de 2010	-	13,172	13,172
Al 31 de diciembre de 2011	-	5,645	5,645

(8) Ingresos por ajustes monetarios, neto

Producto del deslizamiento diario del córdoba en relación con el dólar de los Estados Unidos de América, la Compañía ajusta mensualmente sus activos y pasivos en moneda extranjera y en moneda nacional sujetos a mantenimiento de valor a la nueva tasa de cambio. Como resultado de tales ajustes, al 31 de diciembre de 2011, la Compañía registró un ingreso por ajuste monetario neto de C$458,312 (2010: C$467,268).

(9) Gastos de administración

Un detalle de los gastos de administración se presenta a continuación:

	2011	2010
Sueldos y salarios	269,454	74,678
Servicios profesionales	103,387	78,367
Asesoría legal	44,765	288,717
Seguro social	43,378	12,179
Vacaciones y aguinaldo	37,944	12,432
Indemnización	23,300	6,223
Suscripciones y cuotas	-	24,078
Depreciación	7,527	1,882
Otros	80,554	36,829
	610,309	535,385

(10) Impuesto sobre la renta

A continuación presentamos una conciliación entre el impuesto sobre la renta calculado con base en la utilidad contable y el pago mínimo definitivo según la Ley de Equidad Fiscal:

	2011	2010
Utilidad contable antes del impuesto sobre la renta	192,937	255,813
Gasto de impuesto sobre la renta	57,881	76,744
Menos: Exceso de provisión de IR de 2010	(10,853)	-
Total exceso de gasto de impuesto sobre la renta	47,028	76,744

La Ley de Equidad Fiscal establece que el impuesto sobre la renta estará sujeto a un pago mínimo definitivo que pagarán todas las personas jurídicas en general que realicen actividades empresariales o de negocios sujetos al pago del impuesto sobre la renta. El pago mínimo definitivo es determinado con base al 1% del total de los ingresos brutos al final del año gravable. El impuesto sobre la renta a pagar será igual al monto mayor que resulte de comparar el pago mínimo definitivo con el 30% sobre la utilidad fiscal.

(10) Impuesto sobre la renta (continuación)

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el gasto por impuesto sobre la renta de la Compañía se determinó aplicando el 30% sobre la renta gravable.

Retención definitiva del 10% sobre anticipos, excedentes, ganancias, beneficios o cualquier otra forma que adopten los dividendos o participaciones de utilidades que se distribuyan a socios o accionistas.

Las obligaciones tributarias prescriben a los cuatro años, contados a partir de que comienzan a ser exigible, por tanto las autoridades fiscales tienen la facultad de revisar las declaraciones de impuestos en esos plazos.

(11) Litigios

Al 31 de diciembre de 2011, la Administración de la Compañía, no conoce de ningún caso de litigio que pueda resultar en un efecto adverso significativo a la Compañía, a su situación financiera o a sus resultados de operación.

(12) Balance de situación antes y después de ajustes

A continuación se presenta una explicación de como los ajustes posteriores a las cifras previamente reportadas afectaron la situación financiera para que estén de conformidad con las normas de contabilidad de la Superintendencia:

	Saldos según libros	Ajustes Debe	Ajustes Haber	Saldos Ajustados
Activos				
Activos corrientes				
Disponibilidades	3,468,433	-	-	3,468,433
Inversiones en valores	4,365,573	-	-	4,365,573
Deudores por compra de valores con pacto de reventa	1,674,623	-	-	1,674,623
Total de activos corrientes	9,508,629	-	-	9,508,629
Activos no corrientes				
Bienes de uso, neto	5,645	-	-	5,645
Otros activos	8,009	-	-	8,009
Total de activos	9,522,283	-	-	9,522,283
Pasivos y patrimonio				
Pasivos corrientes				
Por pagar a partes relacionadas	-	-	-	-
Otros pasivos	163,969	-	-	163,969
Total de pasivos	163,969	-	-	163,969
Patrimonio				
Capital social autorizado suscrito y pagado (6,000 acciones comunes emitidas con valor nominal de C$1,000 cada una)	6,000,000	-	-	6,000,000
Reservas patrimoniales	583,111	-	-	583,111
Utilidades acumuladas	2,775,203	-	-	2,775,203
Total de patrimonio	9,358,314	-	-	9,358,314
Total de pasivos y patrimonio	9,522,283	-	-	9,522,283

(13) Estado de resultados antes y después de ajustes

A continuación se presenta una explicación de como los ajustes posteriores a las cifras previamente reportadas al cierre contable afectaron los resultados de operación para que estén de conformidad con las normas de contabilidad de la Superintendencia:

	Saldos según libros	Ajustes		Saldos ajustados
		Debe	Haber	
Ingresos				
Intereses sobre inversiones	344,934	-	-	344,934
Ingresos por ajustes monetarios, neto	458,312	-	-	458,312
Total de ingresos	803,246	-	-	803,246
Gastos de administración	610,309	-	-	610,309
Utilidad de operación	192,937	-	-	192,937
Gasto de impuesto sobre la renta	47,028	-	-	47,028
Utilidad neta del año	145,909	-	-	145,909

(14) Asientos de ajustes propuestos

Al 31 de diciembre de 2011, la Compañía no presentó ajustes.