



INMOHANSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

INDICE



Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

Inmohansa S.A.

Guayaquil, 4 de abril del 2012



1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmohansa S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, 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 de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de Inmohansa S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad 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 Compañía, 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 de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de 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 de auditoría.



Inmohansa S.A.
Guayaquil, 4 de abril del 2012

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmohansa S.A. al 31 de diciembre del 2011 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

PricewaterhouseCoopers
No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: 011

Sandra Vargas L.
Sandra Vargas L.
Socia
No. de Licencia Profesional: 10489

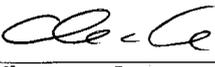


INMOHANSA S.A.

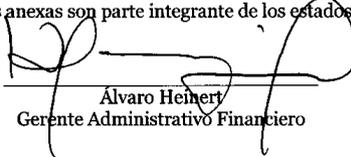
Balance General
31 de diciembre del 2011 y 2010
 (Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Referencia a Notas	2011	2010	Pasivo y patrimonio	Referencia a Notas	2011	2010
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y bancos	3	<u>207,214</u>	<u>59,231</u>	Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo	9	<u>333,061</u>	<u>280,720</u>
Cuentas y documentos por cobrar				Cuentas y documentos por pagar			
Arrendatarios		25,898	23,460	Proveedores		15,794	6,455
Compañías relacionadas	13	58,571	-	Compañías relacionadas y accionistas	13	47,662	843,271
Otras	4	<u>314,650</u>	<u>567,358</u>	Otros	6	<u>115,643</u>	<u>167,091</u>
		<u>399,119</u>	<u>590,818</u>			<u>179,099</u>	<u>1,016,817</u>
Gastos pagados por anticipado		<u>11,446</u>	<u>11,111</u>	Pasivos acumulados	7	<u>32,615</u>	<u>39,398</u>
Total del activo corriente		617,779	661,860	Total del pasivo corriente		544,775	1,336,935
ACTIVO FIJO	5	3,872,683	3,032,635	PASIVO A LARGO PLAZO			
OTROS ACTIVOS		8,226	530	Obligaciones bancarias	9	1,380,291	1,390,460
				Compañías relacionadas y accionistas	13	<u>1,699,380</u>	<u>100,000</u>
				Total pasivos		3,624,446	2,827,395
				PATRIMONIO (según estado adjunto)		874,242	867,630
Total del activo		<u>4,498,688</u>	<u>3,695,025</u>	Total del pasivo y patrimonio		<u>4,498,688</u>	<u>3,695,025</u>

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



 Clemens von Campe
 Representante legal



 Alvaro Heiner
 Gerente Administrativo Financiero



 Luis Padilla
 Contador General

INMOHANSA S.A.

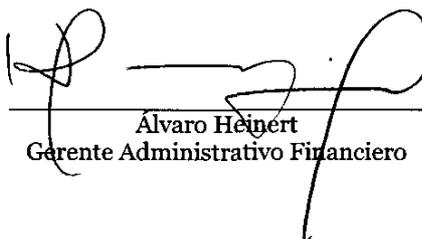
Estado de Resultados
Años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a <u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos por servicios			
Alquiler		889,407	731,395
Mantenimiento y otros		<u>128,637</u>	<u>105,521</u>
		1,018,044	836,916
Gastos de administración	12	(807,452)	(686,060)
Gastos financieros		<u>(177,591)</u>	<u>(138,611)</u>
		<u>(985,043)</u>	<u>(824,671)</u>
Utilidad en operación		33,001	12,245
Otros egresos, neto		<u>(2,145)</u>	<u>14,227</u>
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y del impuesto a la renta		30,856	26,472
Participación de los trabajadores en las utilidades	8 y 10	(4,628)	(3,971)
Impuesto a la renta	8 y 10	(19,616)	(18,490)
Utilidad neta del año		<u>6,612</u>	<u>4,011</u>

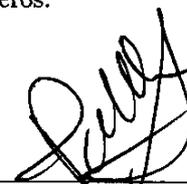
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Clemens von Campe
Representante legal



Alvaro Heinert
Gerente Administrativo Financiero



Luis Padilla
Contador General

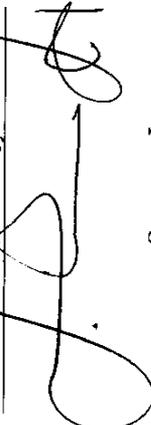
INMOHANSA S.A.

**Estado de cambios en el patrimonio
Años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Reservas		De capital	Utilidades retenidas	Total
	Capital pagado	Legal			
Saldos al 1 de enero del 2010	4,000	2,000	169,641	344,383	343,595
Utilidad neta del año				4,011	4,011
Saldos al 31 de diciembre del 2010	4,000	2,000	169,641	344,383	347,606
Utilidad neta del año				6,612	6,612
Saldos al 31 de diciembre del 2011	4,000	2,000	169,641	344,383	354,218
					874,242

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


Clemens von Campe
Representante legal


Alvaro Hehnert
Gerente Administrativo Financiero


Luis Padilla
Contador General

INMOHANSA S.A.

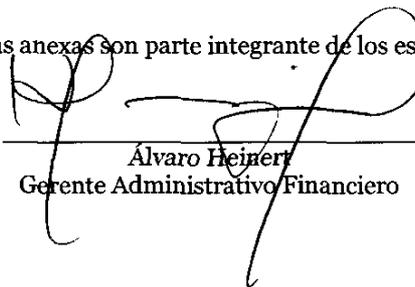
Estado de flujos de efectivo
Años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Referen cia a Notas	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta del año		6,612	4,011
Más cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Depreciación	5	<u>208,685</u>	<u>168,359</u>
		215,297	172,370
Otros movimientos menores			-
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas y documentos por cobrar		191,699	(81,404)
Gastos pagados por anticipado		(336)	(369)
Otros activos		(7,696)	(159)
Cuentas y documentos por pagar		(837,718)	349,156
Pasivos acumulados		<u>(6,783)</u>	<u>(13,104)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>(445,537)</u>	<u>426,490</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones netas de activo fijo	5	<u>(1,048,733)</u>	<u>(224,704)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(1,048,733)</u>	<u>(224,704)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aumento (Disminución) en obligaciones financieras		42,173	(280,720)
Compañías relacionadas		<u>1,599,380</u>	<u>100,000</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>1,641,553</u>	<u>(180,720)</u>
Aumento (Disminución) neta de efectivo		147,283	21,066
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>59,931</u>	<u>38,865</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>207,214</u>	<u>59,931</u>

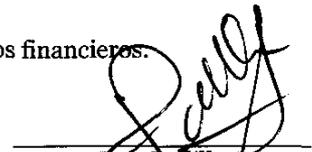
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Clemens von Campe
Representante legal



Alvaro Hejner
Gerente Administrativo Financiero



Luis Padilla
Contador General

INMOHANSA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)**

1. OPERACIONES

Inmohansa S.A. es una sociedad anónima constituida en el Ecuador en el año 2004 y cuyo objeto principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Sus accionistas son la familia von Campe (ver Nota 11).

En el año 2011 el 34% (2010: 42%) de los ingresos de la Compañía provienen de alquileres cobrados a Unión de Bananeros del Ecuador S.A., y un 27% (2010: 36%) a Servicios Berlín S.A. y a compañías relacionadas. Ver Nota 13.

La Compañía forma parte del Grupo Berlín que está conformado de las siguientes empresas:

	<u>Actividad Principal</u>
Tecnova S.A.	Fabricación y comercialización de baterías
Industrial y Comercial Trilex C.A.	Fabricación y comercialización de fundas y etiquetas de plástico
Placas del Sur S.A.	Adquisición de equipos para la fabricación y comercialización de rejillas y placas de acumuladores
Chemplast del Sur S.A.	Comercialización de masterbatches
Servicios Berlín S.A.	Servicios de Personal
Agencias y Representaciones Investamar S.A.	Agencia Marítima

La Administración de la Compañía estima que los niveles de rentabilidad de la misma se incrementarán en los próximos años a medida que se vayan alquilando las áreas disponibles en los edificios Hamburgo y Berlín. En relación al déficit de capital de trabajo que al 31 de diciembre del 2010 totalizó aproximadamente US\$675,000, éste se produjo debido a que los recursos recibidos fueron utilizados para financiar la construcción del Edificio Hamburgo. Durante el 2011 este déficit se eliminó principalmente por los ingresos a nuevos inquilinos así como también la reestructuración de deudas con compañías relacionadas.

INMOHANSA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)**

1. OPERACIONES

Inmohansa S.A. es una sociedad anónima constituida en el Ecuador en el año 2004 y cuyo objeto principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Sus accionistas son la familia von Campe (ver Nota 11).

En el año 2011 el 34% (2010: 42%) de los ingresos de la Compañía provienen de alquileres cobrados a Unión de Bananeros del Ecuador S.A., y un 27% (2010: 36%) a Servicios Berlín S.A. y a compañías relacionadas. Ver Nota 13.

La Compañía forma parte del Grupo Berlín que está conformado de las siguientes empresas:

	<u>Actividad Principal</u>
Tecnova S.A.	Fabricación y comercialización de baterías
Industrial y Comercial Trilex C.A.	Fabricación y comercialización de fundas y etiquetas de plástico
Placas del Sur S.A.	Adquisición de equipos para la fabricación y comercialización de rejillas y placas de acumuladores
Chemplast del Sur S.A.	Comercialización de masterbatches
Servicios Berlín S.A.	Servicios de Personal
Agencias y Representaciones Investamar S.A.	Agencia Marítima

La Administración de la Compañía estima que los niveles de rentabilidad de la misma se incrementarán en los próximos años a medida que se vayan alquilando las áreas disponibles en los edificios Hamburgo y Berlín. En relación al déficit de capital de trabajo que al 31 de diciembre del 2010 totalizó aproximadamente US\$675,000, éste se produjo debido a que los recursos recibidos fueron utilizados para financiar la construcción del Edificio Hamburgo. Durante el 2011 este déficit se eliminó principalmente por los ingresos a nuevos inquilinos así como también la reestructuración de deudas con compañías relacionadas.

INMOHANSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Preparación de los estados financieros -

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están, basados en el costo histórico.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo -

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

c) Cuentas por cobrar arrendadores -

Corresponde fundamentalmente a los montos por cobrar a sus arrendatarios por alquiler de sus oficinas y edificaciones.

d) Activo fijo -

Se muestra al costo histórico, menos la depreciación acumulada; el monto neto de los activos fijos no excede su valor de utilización económica.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

INMOHANSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

Los costos financieros relacionados con las obligaciones bancarias obtenidas para financiar la construcción de edificios, son contabilizados como mayor valor del rubro Activo Fijo, hasta la puesta en marcha del correspondiente activo.

e) Cuentas por pagar comerciales -

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal y no generan intereses pues sus plazos no superan los 90 días.

f) Provisiones -

Se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, que: i) es resultado de eventos pasados, ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos económicos para liquidar la obligación y iii) el monto se ha estimado de forma razonable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

g) Participación de los trabajadores en las utilidades -

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

Las utilidades de la Compañía se consolidan con las utilidades del Grupo para calcular las correspondientes participaciones a trabajadores de las compañías relacionadas del Grupo Berlín.

h) Impuesto a la renta -

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% (2010: 25%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 14% (2010: 15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

INMOHANSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

A partir del ejercicio fiscal 2011 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el 2011 la Compañía registró como Impuesto a la Renta causado el valor del anticipo mínimo. Ver Nota 10. En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, se reduce progresivamente la tasa del Impuesto a la Renta, iniciando en 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013.

i) Reserva legal -

La cuenta Reserva legal presenta el monto al cierre de cada año de las utilidades apropiadas a dicha reserva por la Compañía. De acuerdo con la legislación vigente se debe apropiar a esta reserva un mínimo del 10% de sus utilidades netas anuales hasta que el saldo de la reserva alcance el 50% del capital social. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

j) Reserva de facultativa -

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y son de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas.

k) Reserva de capital -

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000 y que provienen de empresas absorbidas en años anteriores por Inmohansa.

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas. La Reserva de Capital no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

INMOHANSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

l) Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos corresponden al arriendo de sus oficinas. Se reconocen en el período contable en el que se devengan.

m) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" -

En Noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por medio del cual estas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la compañía. Para el caso de Inmohansa S.A., las NIIF entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, fecha en que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad quedarán derogadas. Entre otros aspectos de la Resolución, se establece que empresas como Inmohansa S.A. deberán elaborar obligatoriamente hasta marzo del 2011 un cronograma de implementación y hasta septiembre del 2011 se deben efectuar las conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio neto reportado bajo NIIF, al 1 de enero del 2011 y luego al 31 de diciembre del 2011. Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, esto es para Inmohansa S.A., al 31 de diciembre del 2011 deben ser contabilizados el 1 de enero del 2012. La información antes indicada debe contar con la aprobación de la Junta General de Accionistas o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos.

En diciembre del 2009 la Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.DS.G.09.006 emitió el instructivo complementario para la implementación de las NIIFs, el cual, entre otros aspectos, indica que las NIIF que deben aplicarse son aquellas vigentes, traducidas al idioma castellano por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB, siguiendo el cronograma de implementación antes señalado.

Para dar cumplimiento a la Resolución del 2008, la Compañía presentó a la Superintendencia de Compañías en noviembre del 2011 el cronograma de implementación y preparó la conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio neto reportado bajo NIIF al 1 de enero del 2011, la misma que se encuentra pendiente de ser aprobada por los Accionistas. De acuerdo con la información reportada, el efecto preliminar de la adopción de las NIIF al 1 de enero del 2011 generaría un incremento en el patrimonio de los accionistas de aproximadamente US\$4,235,000, efecto que aún no ha sido auditado.

INMOHANSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Caja	250	250
Bancos locales	140,403	59,681
	<u>140,653</u>	<u>59,931</u>
Inversiones temporales	66,561 (1)	-
	<u><u>207,214</u></u>	<u><u>59,931</u></u>

(1) Corresponden a notas de crédito emitidas por el Servicio de Rentas Internas registradas a valor nominal y que fueron negociadas en enero 2012 a ese mismo monto.

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR - OTRAS

Composición:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Impuesto al valor agregado - crédito tributario (1)	173,934	350,691
Retenciones del Impuesto a la renta (2)	73,861	61,122
Anticipos a proveedores (3)	24,224	117,372
Otros	<u>42,631</u>	<u>38,173</u>
	<u><u>314,650</u></u>	<u><u>567,358</u></u>

(1) Incluye US\$173,934 (2010: US\$33,230) en concepto de crédito tributario de impuesto al valor agregado generado durante el año 2011. La Compañía mantiene IVA por recuperar que considera se va a compensar en el futuro cuando sus ingresos por alquiler generen el IVA suficiente para disminuir este activo.

(2) Corresponde a retenciones en la fuente realizadas a la Compañía durante el año.

(3) Corresponde a anticipos entregados principalmente a Ingeniera Mecánica S.A. por aproximadamente US\$24,000 para compra e instalación de aires acondicionados en el edificio Hamburgo. Durante el 2010 correspondió al anticipo entregado a Corporación Empresarial S.A. por aproximadamente US\$100,000 para la adquisición de un terreno ubicado en la ciudad de Guayaquil con el fin de ampliar los parqueaderos del Edificio.

INMOHANSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

5. ACTIVO FIJO

Composición:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	Tasa anual de depreciación
			%
Edificios	1,877,206 (1)	1,509,526	5
Instalaciones	848,643	825,723	10
Herramientas	61,422	61,422	10
Equipos de oficina	181,733	181,733	10
Equipos de computación	<u>68,156</u>	<u>68,156</u>	33-33
	3,037,160	2,646,560	
Menos - depreciación acumulada	<u>(710,885)</u>	<u>(502,200)</u>	
	2,326,275	2,144,360	
Terrenos	668,765 (1)	56,727	
Obras en curso	<u>877,643</u>	<u>831,548</u>	
	<u><u>3,872,683</u></u>	<u><u>3,032,635</u></u>	

Movimiento:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo al 1 de enero	3,032,635	2,976,290
Adiciones netas	1,048,733 (2)	224,704
Depreciación del año	<u>(208,685)</u>	<u>(168,359)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u><u>3,872,683</u></u>	<u><u>3,032,635</u></u>

- (1) Durante el 2011 se invirtieron aproximadamente US\$960,000 en la compra de dos edificaciones y un terreno a Corporación Empresarial S.A. CORPESA para la ampliación de parqueaderos del Edificio Hamburgo.
- (2) Incluye principalmente US\$42,000 (2010: US\$73,000) de intereses capitalizados durante el año 2011 por las obligaciones financieras contratadas con Towerbank para la construcción del edificio Hamburgo. En diciembre del 2011, la compañía adquirió un préstamo con el Banco del Pacífico S.A., para pre-cancelar la deuda con Towerbank, los intereses generados en el mes de diciembre, que ascendieron a \$4,000 aproximadamente, también fueron capitalizados.

La construcción de este edificio se inició en el año 2007 y se concluyó sustancialmente en marzo del 2009, fecha hasta la cual la Compañía capitalizó los gastos financieros mencionados. Posteriormente, se efectuaron mejoras y adecuaciones necesarias para concluir la construcción de dos pisos del edificio que se pusieron en alquiler en el 2011 y 2012.

INMOHANSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2011 los inmuebles de la Compañía se componen de:

- (1) Terreno y edificio Hamburgo por US\$ 1,154,081, comprendido de 5 pisos; de los cuales 3 están en arriendo.
- (2) Terreno y Edificio Berlin por US\$ 100,841, comprendido de 2 pisos, el cual se encuentra ocupado un 80%.
- (3) Edificio y parqueaderos por US\$967,461 alquilados a su relacionada Tecnova S.A.

6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR - OTROS

Composición:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Anticipos de clientes (1)	86,433	137,730
Depósitos en garantía	27,647	27,638
Otros	<u>1,563</u>	<u>1,723</u>
	<u>115,643</u>	<u>167,091</u>

- (1) Corresponde a anticipos recibidos en el 2010 de un arrendatario por el alquiler de 3 años, de uno de los pisos del Edificio Hamburgo.

7. PASIVOS ACUMULADOS

Composición:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Impuesto a la renta por pagar (véase Nota 8 y 10)	19,616	18,490
Participación de los trabajadores en las utilidades (véase Nota 8 y 10)	4,628	3,971
Intereses por pagar	<u>8,371</u>	<u>16,937</u>
	<u>32,615</u>	<u>39,398</u>

INMOHANSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
 (Expresado en dólares estadounidenses)

8. PROVISIONES

Composición y movimiento:

	<u>Saldos al</u> <u>inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o</u> <u>ajustes</u>	<u>Saldos al</u> <u>final</u>
<u>Año 2011</u>				
Participación de los trabajadores en las utilidades (véase Nota 10)	3,971	4,628	(3,971)	4,628
Impuesto a la renta del año (véase Nota 10)	18,490	19,616	(18,490)	19,616
Intereses por pagar (Nota 7)	16,937	132,705 (1)	(141,271)	8,371
<u>Año 2010</u>				
Participación de los trabajadores en las utilidades (véase Nota 10)	13,370	3,971	(13,370)	3,971
Impuesto a la renta del año (véase Nota 10)	18,970	18,490	(18,970)	18,490
Intereses por pagar	20,162	167,184 (1)	(170,409)	16,937

(1) Durante el 2011 de los intereses que se generan por el préstamo contratado con el TowerBank y Banco del Pacífico, aproximadamente US\$46,000 (2010: US\$73,000) fueron capitalizados en el rubro activos fijos y el saldo se registró en gastos financieros por US\$87,000 (2010: US\$95,000).

9. OBLIGACIONES BANCARIAS

<u>Institución</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u> <u>Interés</u> <u>anual</u> <u>%</u>	<u>2010</u>
Banco del Pacífico (1)	1,713,352	-	7.5	
Towerbank (2)	-	1,671,180		8.5
	<u>1,713,352</u>	<u>1,671,180</u>		
Menos - Porción corriente de las obligaciones bancarias a largo plazo	<u>(333,061)</u>	<u>(280,720)</u>		
	<u>1,380,291 (1)</u>	<u>1,390,460</u>		

(1) Préstamos con vencimiento hasta el 2016 garantizados por hipotecas abiertas sobre el Edificio Hamburgo y Parques del complejo.

INMOHANSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

Vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo al 31 de diciembre del 2011:

<u>Años</u>	
2013	390,057
2014	374,223
2015	325,521
2016	290,490
Total	<u>1,380,291</u>

- (2) Créditos contratados entre el 15 de febrero del 2007 y el 21 de diciembre del 2007 para financiar la construcción del Edificio Hamburgo, con pagos trimestrales de capital e intereses y con vencimiento hasta diciembre del 2012. La Compañía decidió pre-cancelar este crédito en noviembre del 2011 para adquirir una deuda local con el Banco del Pacifico S.A.

10. IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal -

La Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. Los años 2007 a 2011, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

Conciliación Tributaria Contable -

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad antes de impuestos y participaciones	30,856	26,472
Menos:		
15% de participación de los trabajadores en las utilidades	(4,628)	(3,971)
	<u>26,228</u>	<u>22,501</u>
Más: gastos no deducibles	5,061	2,809
Base tributaria	<u>31,289</u>	<u>25,310</u>
Tasa Impositiva	24%	25%
Impuesto a la renta	<u>7,509</u>	<u>6,328</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>19,616</u>	<u>18,490</u>

- (1) Durante el 2011 la Compañía determinó que el anticipo mínimo de Impuesto a la renta para el 2011, siguiendo las bases descritas en la Nota 2 h), ascendía a US\$19,616, monto que supera el impuesto a la renta expuesto anteriormente por US\$7,509, por lo cual se incluye en el Estado de resultados como Impuesto a la renta el valor del anticipo por un monto de US\$19,616 .

INMOHANSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en dólares estadounidenses)

11. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 comprende 40 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$100 cada una. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los accionistas de Inmohansa S.A. son:

	2011 y 2010	
	%	US\$
Alfred von Campe Witte	25	1,000
Carlota von Campe Witte	25	1,000
Clemens von Campe Witte	25	1,000
Constantin von Campe Witte	25	1,000
	<u>100</u>	<u>4,000</u>

12. GASTOS DE ADMINISTRACION

Composición:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Mantenimiento	117,878	89,581
Depreciación (véase Nota 5)	208,685	168,359
Vigilancia	209,947	187,481
Servicios administrativos (1)	98,039	103,356
Seguros	19,002	22,467
Energía eléctrica	59,487	63,043
Otros	94,414	51,773
	<u>807,452</u>	<u>686,060</u>

(1) Véase Nota 13.

INMOHANSA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)**

(4) Corresponde a valores pendientes de pago por préstamos recibidos para financiar capital de trabajo.

Excepto por lo indicado en (2), los saldos con partes vinculadas no devengan ni generan intereses y se estima, para el caso de los saldos por cobrar, que se liquidarán en el plazo de 30 días, y para los saldos por pagar, en un plazo entre 45 y 60 días.

Las principales transacciones con partes relacionadas fueron:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos por alquiler y mantenimiento	366,958	300,197
Reembolsos de gastos pagados	-	17,691
Préstamos recibidos	2,220,000	240,696
Intereses pagados	87,880	62,739
Reembolsos de gastos recibidos	109,804	103,255

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.