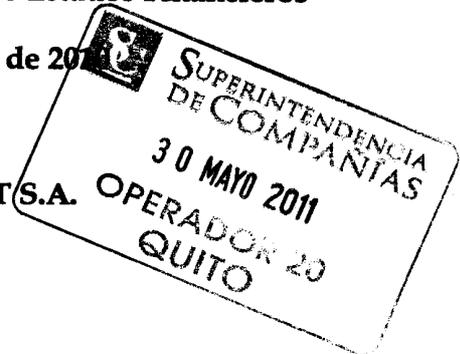


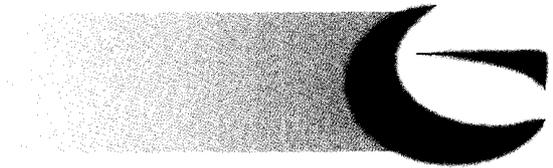
Consultora Cabela Cia. Ltda.
auditores externos

Informe de Auditoría Externa a los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2011

MULTIHABITAT S.A.





Consultora Cabela Cia. Ltda.
auditores externos

MULTIHABITAT S.A.

CONTENIDO:

Informe de los Auditores	1
Balance General	2
Estado de Resultados	3
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	4
Estado de Flujos de Efectivo	5-6
Notas a los Estados Financieros	7-9

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de
Multihabitat S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Multihabitat S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

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 requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de

que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

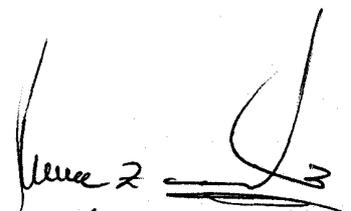
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

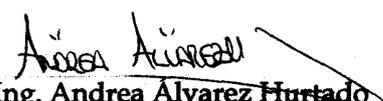
En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Multihabitat S.A. al 31 de diciembre del 2010, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 2, la Compañía prepara sus estados financieros en base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación, los cambios en su patrimonio y flujos de caja de Multihabitat S.A. de acuerdo con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador



C.P.A Paul Álvarez Molina
Socio
Consultora Gabela Cía. Ltda.



Ing. Andrea Álvarez Hurtado
Gerente General
Consultora Gabela Cía. Ltda.

Abril 11, 2011
SC.RNAE- 004



MULTIHABITAT S.A.

BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos		171	229
Cuentas por cobrar comerciales		15	
Inventarios	3	1,418	127
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	4	<u>1,008</u>	<u>232</u>
Total activos corrientes		<u>2,612</u>	<u>588</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO:			
Terrenos		217	151
Maquinaria y equipo		208	206
Muebles y enseres		13	13
Equipos de computación		<u>9</u>	<u>9</u>
Total activos		447	379
Menos depreciación acumulada		<u>105</u>	<u>83</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>342</u>	<u>296</u>
PROYECTO EN PROCESO	5	<u>2,265</u>	<u>13,650</u>
OTROS ACTIVOS		<u>139</u>	<u>1,347</u>
TOTAL		<u>5,358</u>	<u>15,881</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
<u>DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones por pagar a bancos		53	2,316
Cuentas por pagar		186	256
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		<u>192</u>	<u>225</u>
Total pasivos corrientes		<u>431</u>	<u>2,797</u>
ANTICIPOS DE CLIENTES		—	<u>9,022</u>
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	6	<u>4,926</u>	<u>4,061</u>
PATRIMONIO:			
Capital social y total patrimonio	7	<u>1</u>	<u>1</u>
TOTAL		<u>5,358</u>	<u>15,881</u>

Ver notas a los estados financieros

MULTIHABITAT S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

(Expresado en miles de U.S. dólares)

Nota

VENTAS	12,042
COSTO DE CONSTRUCCIÓN Y VENTAS:	
Mano de obra	5,556
Consumo de materiales	3,065
Gastos administrativos	448
Gastos financieros	909
Gastos de ventas	310
Otros gastos de fabricación	<u>1,754</u>
Total costos de construcción	<u>12,042</u>
RESULTADO NETO	<u><u> </u></u>

Ver notas a los estados financieros

MULTIHABITAT S.A.

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	Capital <u>Social y Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2009 y 2010	1

Ver notas a los estados financieros

MULTIHABITAT S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	3,438	2,224
Pagado a proveedores y trabajadores	<u>(2,148)</u>	<u>(3,053)</u>
Efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>1,290</u>	<u>(829)</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de propiedades y equipo	(68)	
Proyecto en proceso	<u>(657)</u>	<u>(1,780)</u>
Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(725)</u>	<u>(1,780)</u>
FLUJOS DE CAJA (EN) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Disminución de obligaciones bancarias	(2,263)	(937)
Incremento de obligaciones a largo plazo	<u>1,640</u>	<u>3,716</u>
Total efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento	<u>(623)</u>	<u>2,779</u>
CAJA Y BANCOS:		
Variación neta durante el año	(58)	170
Saldos al comienzo del año	<u>229</u>	<u>59</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>171</u>	<u>229</u>

(Continúa...)

MULTIHABITAT S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**
(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
CONCILIACION DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO		
NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Ajustes para conciliar el resultado neto con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipo	(22)	(22)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	15	
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(776)	252
Inventarios	(1,291)	(127)
Otros activos	433	(572)
Cuentas por pagar	(70)	(212)
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(33)	(2,988)
Anticipos	<u>3,020</u>	<u>2,796</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>1,290</u>	<u>(829)</u>

Ver notas a los estados financieros

MULTIHABITAT S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

1. OPERACIONES

Multihabitat S.A., es una compañía constituida en el Ecuador, cuya actividad principal es la construcción del proyecto de departamento "Terrazas del Moral", ubicado en la ciudad de Quito.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Valuación de Inventarios - A su costo de construcción para el caso de los departamentos, y para los materiales a su costo de adquisición que no excede a los correspondientes valores netos de realización.

Ventas y Costo de Construcción y Ventas - Los ingresos por ventas y su costo de construcción fueron reconocidos el 31 de diciembre del 2010 y corresponde a liquidación del proyecto desde la torre 4 a la 8.

Valuación de Propiedades y Equipo - Al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 10 para muebles y enseres y equipo de oficina, 5 para vehículos y 3 para equipos de computación. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año.

Construcción en proceso - Hasta el 31 de diciembre del 2009, corresponden a las inversiones realizadas en la construcción del proyecto "Terrazas del Moral", constituidas por costos del terreno, mano de obra, materiales de construcción, gastos de construcción y financieros. La compañía decidió utilizar el método de obra terminada como base contable para el registro de la construcción del proyecto, de acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad no.15; en razón que el resultado de los costos de construcción y los ingresos por las ventas de los departamentos no puede ser estimado confiablemente por la administración. El saldo al 31 de diciembre del 2010, corresponde al proyecto en proceso de construcción de las torres 1 a la 3.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma la compañía utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2011, siendo el 1 de enero del 2010, su fecha de transición.

3. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Departamentos	1,357	
Materiales de construcción	<u>61</u>	<u>127</u>
Total	<u>1,418</u>	<u>127</u>

4. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Anticipo impuesto a la renta	241	33
Anticipo a proveedores	593	
Otras cuentas por cobrar	<u>174</u>	<u>199</u>
Total	<u>1,008</u>	<u>232</u>

5. PROYECTO EN PROCESO

Construcción en proceso - Hasta el 31 de diciembre del 2009, corresponden a las inversiones realizadas en la construcción del proyecto "Terrazas del Moral", constituidas por costos del terreno, mano de obra, materiales de construcción, gastos de construcción y financieros. La compañía decidió utilizar el método de obra terminada como base contable para el registro de la construcción del proyecto, de acuerdo a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad no.15; en razón que el resultado de los costos de construcción y los ingresos por las ventas de los departamentos no puede ser estimado confiablemente por la administración. El saldo al 31 de diciembre del 2010, corresponde al proyecto en proceso de construcción de las torres 1 a la 3.

6. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Palpailón	710	
Cuentas por pagar accionistas	<u>4,216</u>	<u>4,062</u>
Total	<u>4,926</u>	<u>4,062</u>

7. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 800 acciones de US\$1 valor nominal unitario.

8. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha del informe de los auditores independientes (abril 11 del 2011) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.