

Inmobiliaria Bavaria S.A.
Av. República Del Salvador 1082
Telf. 2244-294 2244-242

Quito, 01 de julio de 2010

Expediente No. 152885

Señores

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS

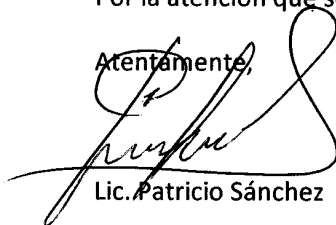
Presente.

De mi consideración:

Adjunto a la presente entrego el informe de auditoria externa del año 2009, realizado a nuestra empresa .

Por la atención que se de a la presente.

Atentamente,



Lic. Patricio Sánchez

CONTADOR

INMOBILIARIA BAVARIA S.A.





Inmobiliaria Bavaria S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2009

Con el Informe de los Auditores Independientes

Inmobiliaria Bavaria S.A.

Índice del Contenido

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 la Junta de Accionistas
Inmobiliaria Bavaria S.A.

Informe de los estados financieros

- 1 Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Bavaria S.A. al 31 de diciembre de 2009, que incluyen el balance general, así como los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, e igualmente el resumen de las políticas de contabilidad importantes y otras notas explicativas..

Responsabilidad de la administración de la compañía por los estados financieros

- 2 La administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de esos estados financieros de acuerdo a las normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos adecuados para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas de contabilidad y la elaboración de estimaciones que son razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

- 3 Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre esos estados financieros con base en nuestra auditoría. Hemos efectuado nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos pertinentes y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones contenidas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.



Auditricont
Cía. Ltda.

Soluciones Integrales en
Auditoría
Tributación
Contabilidad

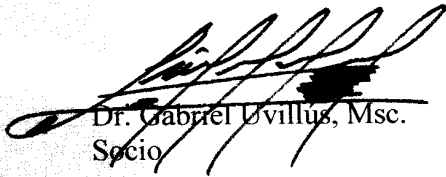
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer la base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

- 4 En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Bavaria S.A. al 31 de diciembre de 2009, los resultados de sus operaciones, cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad aplicables a dichos estados financieros.

Quito-Ecuador, Abril 14 de 2010

AUDITRICONT CIA. LTDA.
RNAE S.C. No. 568



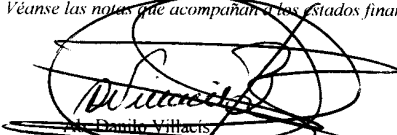
Dr. Gabriel Ovillus, Msc.
Socio

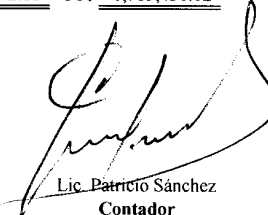
Inmobiliaria Bavaria S.A.
Balances Generales

(Expresado en dólares americanos)

	Al 31 de diciembre de	
	2009	2008
<u>Activo</u>		
Activo corriente		
Caja y bancos	US\$ 19,713.59	US\$ 15.00
Cuentas por cobrar - clientes	-	6,125.60
Otras cuentas por cobrar <i>(nota 2)</i>	836,899.51	718,931.92
Impuestos anticipados	<u>7,497.77</u>	<u>3,807.74</u>
Total activo corriente	<u>864,110.87</u>	<u>728,880.26</u>
Activo no corriente		
Inmuebles <i>(nota 3)</i>	1,004,591.04	1,050,719.76
Otros activos		
Gastos de constitución	1,158.74	898.00
Inversiones <i>(nota 4)</i>	<u>4,932.00</u>	<u>4,932.00</u>
Total otros activos	<u>6,090.74</u>	<u>5,830.00</u>
Total activo	<u><u>1,874,792.65</u></u>	<u><u>1,785,430.02</u></u>
<u>Pasivo</u>		
Pasivo corriente		
Sobregiros	-	23,035.49
Cuentas por pagar <i>(nota 5)</i>	314,342.37	256,290.53
Préstamos de accionistas <i>(nota 6)</i>	1,020,005.52	1,018,930.02
Impuestos por pagar <i>(nota 7)</i>	<u>23,773.22</u>	<u>24,558.85</u>
Total pasivo corriente	<u>1,358,121.11</u>	<u>1,322,814.89</u>
Total pasivo	<u><u>1,358,121.11</u></u>	<u><u>1,322,814.89</u></u>
Patrimonio de los accionistas		
Capital social <i>(nota 9)</i>	1,000.00	1,000.00
Reserva por valuación	394,996.15	394,996.15
Pérdidas acumuladas	-	(3,198.06)
Utilidades acumuladas	66,618.98	13,851.88
Resultado del ejercicio	<u>54,056.41</u>	<u>55,965.16</u>
Patrimonio de los accionistas, neto	516,671.54	462,615.13
Total pasivo y patrimonio	US\$ <u><u>1,874,792.65</u></u>	US\$ <u><u>1,785,430.02</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


 Danilo Villacís
 Gerente General


 Lic. Patricio Sánchez
 Contador

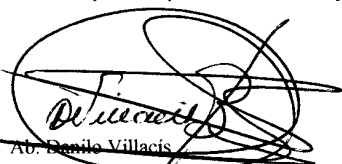
Inmobiliaria Bavaria S.A.
Estados de Resultados

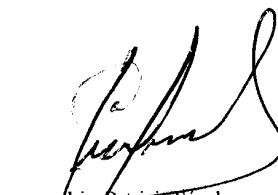
(Expresado en dólares americanos)

Al 31 de diciembre de
2009 **2008**

Ingresos operacionales <i>(nota 10)</i>	US\$ 224,729.87	US\$ 224,047.14
(Menos) Gastos de operación	(148,326.91)	(144,429.80)
Utilidad antes de impuestos	<u>76,402.96</u>	<u>79,617.34</u>
Impuesto a la renta <i>(nota 8)</i>	(22,346.55)	(23,652.18)
Utilidad neta del ejercicio	US\$ <u>54,056.41</u>	US\$ <u>55,965.16</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


Ab. Danilo Villacís
Gerente General

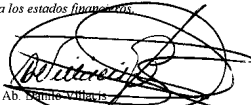

Lic. Patricio Sánchez
Contador


Inmobiliaria Bavaria S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre de 2009 y 2008

(Expresado en dólares americanos)

	Capital social	Reserva por valuación	Pérdidas acumuladas	Utilidades acumuladas	Utilidad neta del ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2007	US\$ <u>1,000.00</u>	<u>394,996.15</u>	<u>(1,918.85)</u>	<u>-</u>	<u>11,478.89</u>	<u>405,556.19</u>
Reclasificación de utilidades	-	-	-	6,564.39	-	6,564.39
Registro de impuestos	-	-	-	(5,470.61)	-	(5,470.61)
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	11,478.89	(11,478.89)	-
Reclasificación de amortizaciones	-	-	(1,279.21)	1,279.21	-	-
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	55,965.16	55,965.16
Saldos al 31 de diciembre de 2008	US\$ <u>1,000.00</u>	<u>394,996.15</u>	<u>(3,198.06)</u>	<u>13,851.88</u>	<u>55,965.16</u>	<u>462,615.13</u>
Reclasificación de utilidades	-	-	3,198.06	(3,198.06)	-	-
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	55,965.16	(55,965.16)	-
Utilidad neta del ejercicio	-	-	-	-	54,056.41	54,056.41
Saldos al 31 de diciembre de 2009	<u>1,000.00</u>	<u>394,996.15</u>	<u>-</u>	<u>66,618.98</u>	<u>54,056.41</u>	<u>516,671.54</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


 AB. Enrique Urbani
 Gerente General

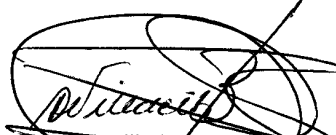

 Lic. Patricio Sánchez
 Contador


Inmobiliaria Bavaria S.A.
Estados de Flujos de Efectivo

(Expresado en dólares americanos)

	Al 31 de diciembre de	
	2009	2008
Conciliación de la utilidad neta al efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Utilidad neta	US\$ 54,056.41	US\$ 55,965.16
Ajustes:		
Depreciación	50,829.72	50,829.72
Amortización	197.28	197.28
Impuesto a la renta	22,346.55	23,652.18
	127,429.96	130,644.34
Cambios netos en el activo y pasivo		
(Aumento) Cuentas por cobrar	(111,841.99)	(182,092.60)
(Aumento) Impuestos anticipados	(3,690.03)	(3,807.74)
Aumento Proveedores	35,705.29	191,135.31
(Disminución) Aumento Impuestos por pagar	(785.63)	522.29
Efectivo neto provisto en actividades de operación	US\$ 46,817.60	US\$ 136,401.60
Flujos de efectivo en actividades de inversión		
Adiciones de propiedad, mobiliario y equipo	(4,701.00)	(31,000.00)
Adiciones de cargos diferidos	(458.02)	(503.40)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(5,159.02)	(31,503.40)
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento		
Sobregiros	(23,035.49)	23,035.49
Pago de accionistas	1,075.50	(234,454.02)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	(21,959.99)	(211,418.53)
Aumento (disminución) neto de efectivo	19,698.59	(106,520.33)
Efectivo al inicio del año	15.00	106,535.33
Efectivo al final del año	US\$ 19,713.59	US\$ 15.00

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


 Ab. Darío Villalón
 Gerente General


 Lic. Patricio Sánchez
 Contador

Inmobiliaria Bavaria S.A.
Notas a los estados financieros

(1) Resumen de Políticas Importantes de Contabilidad

(a) Descripción del negocio

Inmobiliaria Bavaria S.A. fue constituida en la República del Ecuador en la ciudad de San Francisco de Quito como Sociedad Anónima el 23 de diciembre de 2004, inscrita en Registro Mercantil mediante resolución de la Superintendencia de Compañías, el plazo de duración de la Compañía será de treinta años a partir de la fecha en el registro mercantil. Su domicilio es la ciudad de Quito.

El objeto de la Compañía es dedicarse a negocios inmobiliarios, en especial a la compra, venta, permuta, arrendamiento, y administración de inmuebles.

(b) Entorno económico

Los efectos de la crisis internacional, con su respectiva consecuencia a fines de 2008 y comienzos de 2009, se pudo evidenciar con la disminución de las exportaciones, reducción del precio del petróleo, baja en las remesas, se manifestaron en la economía ecuatoriana a través de la reducción de las remesas del exterior por parte de los emigrantes y la dificultad de obtener financiamiento externo e interno. Para el segundo semestre del año el precio del petróleo mejoró en función de los presupuestos establecidos, así como, la actividad de exportación de ciertos productos generó un aumento del nivel de actividad global, cabe indicar que, el gobierno con el incremento del gasto e inversión pública permitieron una contracción menor en la economía ecuatoriana, lo que ha llevado como consecuencia presenta un mayor déficit fiscal, balanza comercial negativa y deterioro en la cuenta corriente de la balanza de pagos y aumento del desempleo.

El mantener una dependencia directa del precio del petróleo tanto para el presupuesto general del estado como para ingresos de exportaciones, la limitada política monetaria resultante por el US\$ dólar como moneda de circulación, la forma directa de generar un crecimiento a través de la inversión pública y clima desfavorable a la inversión privada y apertura económica, condicionan el crecimiento de la economía ecuatoriana a un precio sostenido del petróleo y obtención de financiamiento externo.

Inmobiliaria Bavaria S.A.
Notas a los estados financieros

(1) Resumen de Políticas Importantes de Contabilidad (continuación)

(c) Base de presentación

La Compañía registra sus operaciones y prepara sus estados financieros de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad (NEC). En aquellos aspectos específicos no contemplados en las normas ecuatorianas de contabilidad, se siguen las prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) son similares a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) de las que se derivan. Las NEC se refieren a presentación de estados financieros, estado de flujos de efectivo, contingencias y eventos que ocurren después de la fecha del balance, contabilización de errores fundamentales y cambios en políticas contables y revelaciones de partes relacionadas.

(d) Unidad monetaria

Los estados financieros y las notas correspondientes a los mismos se presentan en dólares de los Estados Unidos de América (US\$.), la unidad monetaria adoptada por el Ecuador a partir de marzo del 2000.

(e) Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las normas de contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, requiere que la Administración realice estimaciones y supuestos que afecten los saldos reportados de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros. Los resultados actuales podrían diferir de aquellas estimaciones debido a las condiciones de la economía ecuatoriana.

(f) Período de tiempo

La contabilidad financiera provee información acerca de las actividades económicas de la empresa por períodos específicos, normalmente los períodos de tiempo de un ejercicio y otro son iguales de un mes calendario, con la finalidad de; poder establecer comparaciones, realizar análisis sobre los objetivos de producción y para una adecuada toma de decisiones.

(g) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se realizan, es decir, cuando el servicio es prestado, independientemente de su cobro, cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la declaración de los costos asociados.

Inmobiliaria Bavaria S.A.
Notas a los estados financieros

(1) Resumen de Políticas Importantes de Contabilidad (continuación)

(h) Inmuebles

Los inmuebles están registrados al costo de adquisición, o a su costo revaluado, cuando se haya revisado el costo inicial.

Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni alargan su vida útil, se cargan al gasto a medida que se efectúan.

Los edificios se deprecian mediante el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los mismos, es como sigue:

Edificios 5%

(i) Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se encuentran registrados al costo de adquisición.

(j) Impuesto a la renta

La tarifa de Impuesto a la Renta que se encuentra vigente es del 25% y 15% para utilidades que reinvierta la Compañía, de acuerdo a las disposiciones del Art. 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, así también puede amortizar sus pérdidas tributarias hasta en los cinco años posteriores de producidas las pérdidas, hasta el 25% de la base imponible de cada año.

(2) Otras cuentas por cobrar

Un detalle de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es como sigue:

	2009		2008
Anticipo compra propiedades	US\$ 49.790,43	US\$	49.790,43
Cuentas por cobrar Mahesa	-		37.350,00
Terceros	772.683,00		611.556,00
Impuesto a la Renta por cobrar	14.426,08		20.235,49
	US\$ <u>836.899,51</u>	US\$	<u>718.931,92</u>

Inmobiliaria Bavaria S.A.
Notas a los estados financieros

(3) Inmuebles

Un detalle de los inmuebles al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es como sigue:

	2009		2008
Terrenos	US\$ 173.029,90	US\$	168.328,90
Edificio Delta	260.730,20		260.730,20
Edificio Strauss	25.437,05		25.437,05
Edificio Mansión Blanca	175.243,00		175.243,00
Edificio puerta del Sol Oficina A-1	131.813,76		131.813,76
Edificio puerta del sol Oficina A-2	108.370,49		108.370,49
Edificio puerta del sol Oficina P-4	<u>315.000,00</u>		<u>315.000,00</u>
	1.189.624,40		1.184.923,40
Depreciación acumulada	<u>(185.033,36)</u>		<u>(134.203,64)</u>
	US\$ 1.004.591,04	US\$	1.050.719,76

El movimiento de los inmuebles al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es como sigue:

	2009		2008
Saldo al inicio del año	US\$ 1.050.719,76	US\$	1.070.549,48
Adiciones	4.701,00		31.000,00
Depreciación del año	<u>(50.829,72)</u>		<u>(50.829,72)</u>
Saldo al final del año	US\$ 1.004.591,04	US\$	1.050.719,76

(4) Inversiones

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, corresponde a 4.932 acciones que representan el 24,66% del capital de ARTPARQUET S.A.

(5) Cuentas por pagar

Un detalle de cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es como sigue:

	2009		2008
Acreedores Varios	US\$ 11.574,00	US\$	11.574,00
Otras cuentas por pagar	71.680,79		13.628,95
Terceros	<u>231.087,58</u>		<u>231.087,58</u>
	US\$ 314.342,37	US\$	256.290,53

Inmobiliaria Bavaria S.A.
Notas a los estados financieros

(6) Préstamos de accionistas

Representa créditos entregados por accionistas de la compañía, los cuales no devengan intereses y no tienen plazo de vencimiento

(7) Impuestos por pagar

Un detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es como sigue:

	2009		2008
Retención de impuesto a la renta por pagar	US\$ 1.386,67	US\$	866,67
Retención de IVA por pagar	40,00		40,00
Impuesto a la renta por pagar	<u>22.346,55</u>		<u>23.652,18</u>
	<u>US\$ 23.773,22</u>	US\$	<u>24.558,85</u>

(8) Impuesto a la renta

Conciliación Tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula de la tarifa del 25% utilidades gravables por el periodo comprendido de 1 de enero al 31 de diciembre de 2009.

La conciliación tributaria preparada por la compañía se detalla a continuación

	2009		2008
Utilidad del ejercicio	US\$ 76.402,96	US\$	79.617,34
Más gastos no deducibles	<u>12.983,24</u>		<u>14.991,37</u>
Base imponible para el impuesto a la renta	89.386,20		94.608,71
Impuesto causado	22.346,55		23.652,18
Menos: anticipo y retenciones	<u>(14.426,08)</u>		<u>(20.235,49)</u>
Impuesto por pagar del contribuyente	<u>US\$ 7.920,47</u>	US\$	<u>3.416,69</u>

(9) Capital social

El capital social de la Compañía es de US\$ 1.000,00 dólares dividido en 1.000 acciones de US\$ 1 dólar cada una.

Inmobiliaria Bavaria S.A.
Notas a los estados financieros

(10) Ingresos operacionales

Un detalle de los ingresos operacionales al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es como sigue:

	2009		2008
Arriendos ganados	US\$ 165.648,00	US\$	141.601,36
Comisiones	57.155,56		63.032,58
Intereses ganados	1.926,31		16.487,98
Otros ingresos	-		2.925,22
	<u>US\$ 224.729,87</u>	US\$	<u>224.047,14</u>

(11) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2009 y la fecha de preparación de nuestro informe al 14 de abril de 2009, no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.