

Inmobiliaria Bavaria S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2010

Con el Informe de los Auditores Independientes



Inmobiliaria Bavaria S.A.

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

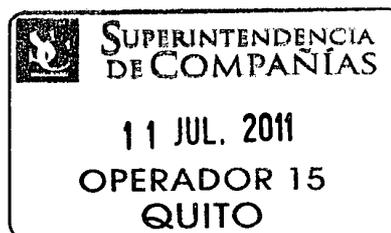
Balances Generales

Estados de Resultados

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados 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 2010 y 2009, que incluyen los balances generales, así como los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en estas fechas, e igualmente el resumen de las políticas de contabilidad importantes y otras notas explicativas..

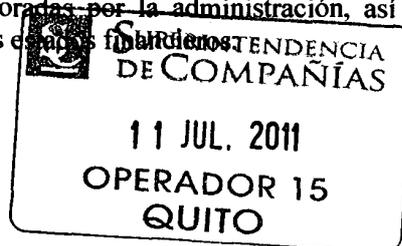
Responsabilidad de la administración de la compañía por los estados financieros

- 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 nuestras auditorías. Hemos efectuado nuestras auditorías 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.



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

Opinión

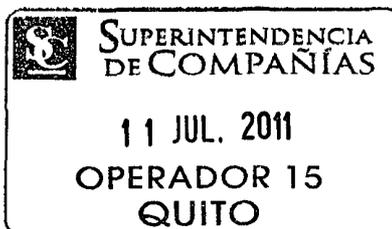
- 4 En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Bavaria S.A. al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los resultados de sus operaciones, cambios en el patrimonio y sus flujos 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, Mayo 30 de 2011

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



Dr. Gabriel Uyillús, Msc.
Socio



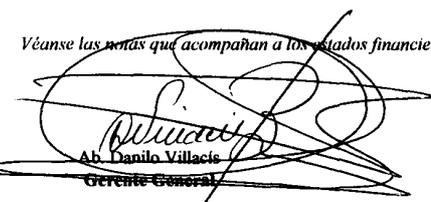
Inmobiliaria Bavaria S.A.
Balances Generales

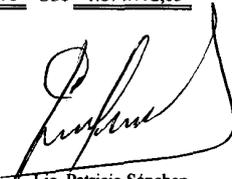
(Expresado en dólares americanos)

Al 31 de diciembre de
2010 2009

<u>Activo</u>			
Activo corriente			
Caja y bancos	US\$	165.001,78	US\$ 19.713,59
Otras cuentas por cobrar (nota 2)		404.680,64	822.473,43
Impuestos anticipados		14.859,03	21.923,85
Inversiones corto plazo (nota 3)		<u>500.000,01</u>	
Total activo corriente		1.084.541,46	864.110,87
Activo no corriente			
Inmuebles (nota 4)		1.008.099,96	1.004.591,04
Otros activos			
Gastos anticipados y diferidos		566,34	1.158,74
Inversiones (nota 5)		-	4.932,00
Total otros activos		<u>566,34</u>	<u>6.090,74</u>
Total activo		<u>2.093.207,76</u>	<u>1.874.792,65</u>
<u>Pasivo</u>			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar (nota 6)		317.942,37	314.342,37
Préstamos de accionistas (nota 7)		1.196.527,02	1.020.005,52
Impuestos por pagar (nota 8)		19.660,33	23.773,22
Total pasivo corriente		<u>1.534.129,72</u>	<u>1.358.121,11</u>
Total pasivo		<u>1.534.129,72</u>	<u>1.358.121,11</u>
Patrimonio de los accionistas			
Capital social (nota 10)		1.000,00	1.000,00
Reserva por valuación		394.996,15	394.996,15
Utilidades acumuladas		120.675,40	66.618,98
Resultado del ejercicio		<u>42.406,51</u>	<u>54.056,41</u>
Patrimonio de los accionistas, neto		559.078,05	516.671,54
Total pasivo y patrimonio	US\$	<u>2.093.207,76</u>	US\$ <u>1.874.792,65</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


Ab. Danilo Villacís
Gerente General


Lic. Patricio Sánchez
Contador



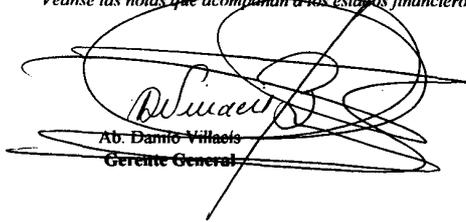
Inmobiliaria Bavaria S.A.
Estados de Resultados

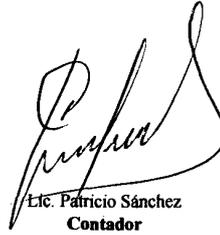
(Expresado en dólares americanos)

Al 31 de diciembre de
2010 2009

Ingresos operacionales <i>(nota 11)</i>	US\$ 179.245,76	US\$ 224.729,87
(Menos) Gastos de operación	(118.380,93)	(148.326,91)
Utilidad antes de impuestos	<u>60.864,83</u>	<u>76.402,96</u>
Impuesto a la renta <i>(nota 9)</i>	(18.458,32)	(22.346,55)
Utilidad neta del ejercicio	US\$ <u>42.406,51</u>	US\$ <u>54.056,41</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


Ab. Danilo Villalobos
Gerente General


Lic. Patricio Sánchez
Contador

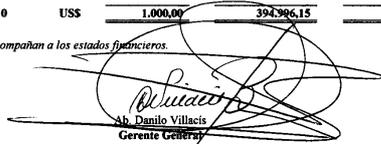


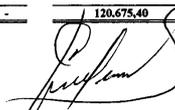
Inmobiliaria Bavaria S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre de 2010 y 2009

(Expresado en dólares americanos)

		Capital social	Reserva por valuación	Pérdidas acumuladas	Utilidades acumuladas	Utilidad neta del ejercicio	Total
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	US\$	<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>
Transferencia a resultados acumulados		-	-	-	54.056,41	(54.056,41)	-
Utilidad neta del ejercicio		-	-	-	-	42.406,51	42.406,51
Saldos al 31 de diciembre de 2010	US\$	<u>1.000,00</u>	<u>394.996,15</u>	<u>-</u>	<u>120.675,40</u>	<u>42.406,51</u>	<u>559.078,05</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


 Sr. Danilo Villacis
 Gerente General


 Lic. Patricio Sánchez
 Contador

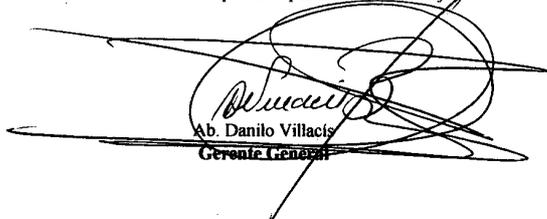


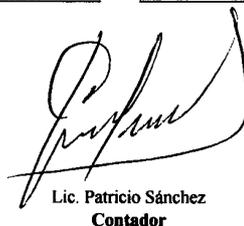
Inmobiliaria Bavaria S.A.
Estados de Flujos de Efectivo

(Expresado en dólares americanos)

	Al 31 de diciembre de	
	2010	2009
Conciliación de la utilidad neta al efectivo		
neto provisto por las actividades de operación:		
Utilidad neta	US\$ 42.406,51	US\$ 54.056,41
Ajustes:		
Depreciación	53.689,68	50.829,72
Amortización	197,32	197,28
Impuesto a la renta	18.458,32	22.346,55
Gastos anticipados	1.150,20	-
	<u>115.902,03</u>	<u>127.429,96</u>
Cambios netos en el activo y pasivo		
(Disminución) Cuentas por cobrar	417.792,79	(111.841,99)
(Disminución) Impuestos anticipados	7.064,82	(3.690,03)
(Disminución) Proveedores	(14.858,32)	35.705,29
(Disminución) Impuestos por pagar	(4.112,89)	(785,63)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	US\$ 521.788,43	US\$ 46.817,60
Flujos de efectivo en actividades de inversión		
Adiciones de propiedad, mobiliario y equipo	(57.198,60)	(4.701,00)
Adiciones de gastos anticipados y diferidos	(755,12)	(458,02)
Efectivo en inversiones	4.932,00	-
Adiciones en inversiones corto plazo	(500.000,01)	-
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(553.021,73)	(5.159,02)
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento		
Sobregiros	-	(23.035,49)
Pago de accionistas	176.521,50	1.075,50
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de finan	176.521,50	(21.959,99)
Aumento neto de efectivo		
Efectivo al inicio del año	19.713,59	15,00
Efectivo al final del año	US\$ 165.001,78	US\$ 19.713,59

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.


Ab. Danilo Villacís
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) 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.

(c) 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.

(d) 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.

Inmobiliaria Bavaria S.A.
Notas a los estados financieros

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

(e) 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.

(f) 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.

(g) 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%
-----------	----

(h) Inversiones en acciones

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

Inmobiliaria Bavaria S.A.
Notas a los estados financieros

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

(i) 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.

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno establece que el Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo establecido para las sociedades y las persona naturales y sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad determinado en la declaración del ejercicio anterior, por un ejercicio económico cada trienio cuando por caso fortuito o fuerza mayor se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo; para el efecto el contribuyente presentará su petición debidamente justificada sobre la que el Servicio de Rentas Internas realizará las verificaciones que correspondan.

Este anticipo, en caso de no ser acreditado al pago del impuesto a la renta causado o de no ser autorizada su devolución se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta, sin derecho a crédito tributario posterior.

(j) Adopción de normas Internacionales de Información Financiera

La Compañía Inmobiliaria Bavaria S.A. preparará sus estados financieros de acuerdo a NIIF a partir del 1 de enero de 2012. Siendo el 1 de enero de 2011, su fecha de transición, de conformidad con el cronograma de Implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) dispuesto en la Resolución No.08.G.DCS.010 del 20 de noviembre de 2008 y SCDS.G09.006 del 17 de diciembre de 2009 de la Superintendencia de Compañías por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia.

Inmobiliaria Bavaria S.A.
Notas a los estados financieros

(2) Otras cuentas por cobrar

Un detalle de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2010 y 2009, es como sigue:

	2010		2009
Anticipo compra propiedades	US\$ -	US\$	49.790,43
Otras cuentas por cobrar	2.360,69		-
Terceros	329.273,98		772.683,00
Impuesto a la Renta por cobrar	-		-
Anticipo compra inversiones	73.045,97		-
	<u>US\$ 404.680,64</u>	US\$	<u>822.473,43</u>

(3) Inversiones corto plazo

Al 31 de diciembre de 2010, una inversión US\$ 500.000,00 en el Banco Pichincha a un plazo de 33 días a una tasa de 4,25%.

(4) Inmuebles

Un detalle de los inmuebles al 31 de diciembre de 2010 y 2009, es como sigue:

	2010		2009
Terrenos	US\$ 173.029,90	US\$	173.029,90
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-3	131.813,76		131.813,76
Edificio puerta del sol Oficina A-1	108.370,49		108.370,49
Edificio puerta del sol Oficina P-4	315.000,00		315.000,00
Edificio Mansión Blanca T.P P8	57.198,60		-
	<u>1.246.823,00</u>		<u>1.189.624,40</u>
Depreciación acumulada	<u>(238.723,04)</u>		<u>(185.033,36)</u>
	<u>US\$ 1.008.099,96</u>	US\$	<u>1.004.591,04</u>

Inmobiliaria Bavaria S.A.
Notas a los estados financieros

(4) Inmuebles (continuación)

El movimiento de los inmuebles al 31 de diciembre de 2010 y 2009, es como sigue:

	2010	2009
Saldo al inicio del año	US\$ 1.004.591,04	US\$ 1.050.719,76
Adiciones	57.198,60	4.701,00
Depreciación del año	<u>(53.689,68)</u>	<u>(50.829,72)</u>
Saldo al final del año	US\$ <u>1.008.099,96</u>	US\$ <u>1.004.591,04</u>

(5) Inversiones

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

(6) Cuentas por pagar

Un detalle de cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2010 y 2009, es como sigue:

	2010	2009
Acreedores varios	US\$ 15.174,00	US\$ 11.574,00
Otras cuentas por pagar	71.680,79	71.680,79
Terceros	<u>231.087,58</u>	<u>231.087,58</u>
	US\$ <u>317.942,37</u>	US\$ <u>314.342,37</u>

(7) Préstamos de accionistas

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

Inmobiliaria Bavaria S.A.
Notas a los estados financieros

(8) Impuestos por pagar

Un detalle de los impuestos por pagar al 31 de diciembre de 2010 y 2009, es como sigue:

	2010	2009
Retención de impuesto a la renta por pagar	US\$ 710,02	US\$ 1.386,67
Retención de IVA por pagar	491,99	40,00
Impuesto a la renta por pagar	<u>18.458,32</u>	<u>22.346,55</u>
	<u>US\$ 19.660,33</u>	<u>US\$ 23.773,22</u>

(9) 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 período comprendido de 1 de enero al 31 de diciembre de 2010.

La conciliación tributaria preparada por la compañía se detalla a continuación

	2010	2009
Utilidad del ejercicio	US\$ 60.864,83	US\$ 76.402,96
Más gastos no deducibles	<u>12.968,44</u>	<u>12.983,24</u>
Base imponible para el impuesto a la renta	73.833,27	89.386,20
Impuesto causado	18.458,32	22.346,55
Menos: anticipo y retenciones	<u>(13.523,79)</u>	<u>(14.426,08)</u>
Impuesto por pagar del contribuyente	<u>US\$ 4.934,53</u>	<u>US\$ 7.920,47</u>
Anticipo determinado *	9.806,91	

(*) De acuerdo a lo establecido en la nota 1, literal j, a partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Inmobiliaria Bavaria S.A.
Notas a los estados financieros

(10) 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

(11) Ingresos operacionales

Un detalle de los ingresos operacionales al 31 de diciembre de 2010 y 2009, es como sigue:

	2010		2009
Arriendos ganados	165.648,00	US\$	165.648,00
Comisiones	7.916,82		57.155,56
Intereses ganados	5.680,94		1.926,31
	<u>179.245,76</u>	US\$	<u>224.729,87</u>

(12) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de preparación de nuestro informe al 30 de mayo de 2011, no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.