

Interbasa Cía. Ltda.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2010 e Informe
de los Auditores Independientes*



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios y Junta de Directores de
Interbasa Cía. Ltda.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Interbasa Cía. Ltda., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los socios 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.

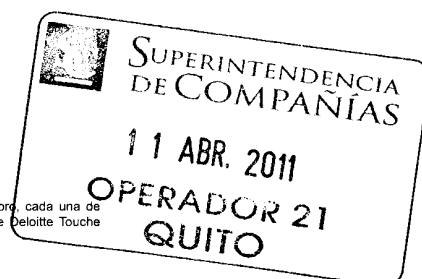
Responsabilidad del auditor

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.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/ec/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu limited y sus firmas miembro.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu



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 Interbasa Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2010, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.



Quito, Marzo 31, 2011
Registro No. 019



Rodolfo Jativa
Licencia No. 15238

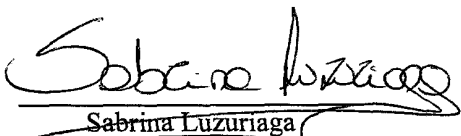


INTERBASA CÍA. LTDA.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2010</u> (en U.S. dólares)	<u>2009</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		22,231	1,042
Cuentas por cobrar comerciales	3	20,845	-
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	4	<u>16,048</u>	<u>1,179,554</u>
Total activos corrientes		<u>59,124</u>	<u>1,180,596</u>
PROPIEDADES:			
Terrenos	5	2,005,005	836,705
Edificios		<u>327,799</u>	<u>327,799</u>
Total		2,332,804	1,164,504
Menos depreciación acumulada		<u>65,560</u>	<u>49,170</u>
Propiedades, neto		<u>2,267,244</u>	<u>1,115,334</u>
 TOTAL		 <u>2,326,368</u>	 <u>2,295,930</u>

Ver notas a los estados financieros


Sabrina Luzuriaga
Representante Legal

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS SOCIOS**

Notas

2010

2009

(en U.S. dólares)

PASIVOS CORRIENTES:

Vencimientos corrientes de la obligación a largo plazo	7	690,475	306,455
Cuentas por pagar		86,748	89,740
Impuesto a la renta	6	54,187	
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar		<u>11,240</u>	<u>6,314</u>
Total pasivos corrientes		<u>842,650</u>	<u>402,509</u>

OBLIGACIÓN A LARGO PLAZO

7

334,728

1,019,492

PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:

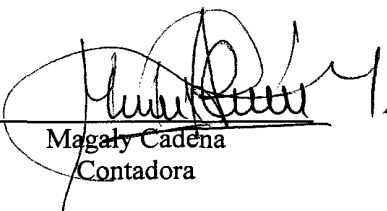
8

Capital social		836,805	836,805
Reserva Legal		1,029	
Utilidades retenidas		<u>311,156</u>	<u>37,124</u>
Patrimonio de los socios		<u>1,148,990</u>	<u>873,929</u>

TOTAL

2,326,368

2,295,930

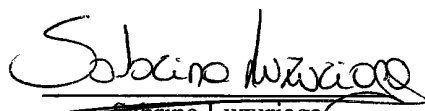

Magaly Cadena
Contadora

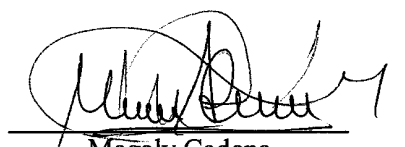
INTERBASA CÍA. LTDA.

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

	<u>Notas</u>	<u>2010</u> (en U.S. dólares)	<u>2009</u>
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	9	557,800	99,840
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		<u>68,954</u>	<u>31,918</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>488,846</u>	<u>67,922</u>
OTROS GASTOS			
Intereses pagados		120,955	41,234
Comisiones pagadas		182	159
Otros ingresos (gastos), neto		<u>8</u>	<u>(1,435)</u>
Total		<u>121,145</u>	<u>39,958</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		367,701	27,964
MENOS IMPUESTO A LA RENTA	6	<u>92,640</u>	<u>7,389</u>
UTILIDAD NETA		<u>275,061</u>	<u>20,575</u>

Ver nota a los estados financieros


Sabrina Luzuriaga
Representante Legal

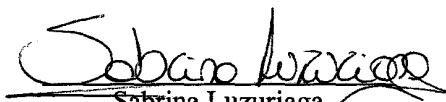

Magaly Cadena
Contadora

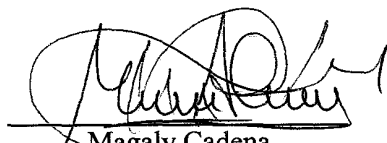
INTERBASA CÍA. LTDA.

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2008	836,805		16,549	853,354
Utilidad neta	<u> </u>	<u> </u>	<u>20,575</u>	<u>20,575</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2009	836,805		37,124	873,929
Utilidad neta			275,061	275,061
Transferencia	<u> </u>	<u>1,029</u>	<u>(1,029)</u>	<u> </u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>836,805</u>	<u>1,029</u>	<u>311,156</u>	<u>1,148,990</u>

Ver notas a los estados financieros


Sabrina Luzuriaga
Representante Legal


Magaly Cadena
Contadora

INTERBASA CÍA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	536,744	110,107
Pagado a proveedores	(61,506)	78,048
Intereses pagados	(120,955)	(41,234)
Comisiones pagadas		(159)
Impuesto a la renta	(32,160)	(8,052)
Otros ingresos, neto	<u>(190)</u>	<u>1,435</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>321,933</u>	<u>140,145</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Anticipo para compra de terreno y efectivo utilizado en actividades de inversión	<u></u>	<u>(1,173,261)</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento (disminución) en obligaciones a largo plazo	(300,744)	975,947
Inversiones a corto plazo	<u></u>	<u>50,619</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>(300,744)</u>	<u>1,026,566</u>
BANCOS:		
Incremento (disminución) neto durante el año	21,189	(6,550)
SalDOS al comienzo del año	<u>1,042</u>	<u>7,592</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u><u>22,231</u></u>	<u><u>1,042</u></u>

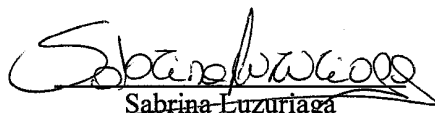
(Continúa...)

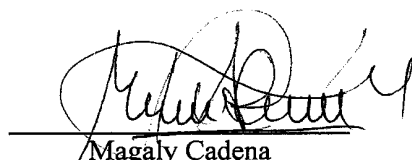
INTERBASA CIA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en U.S. dólares)	
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	275,061	20,575
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades	16,390	16,838
Provisión cuentas dudosas	211	
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(21,056)	10,267
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(4,794)	1,693
Cuentas por pagar	(2,992)	88,700
Impuesto a la renta	54,187	(663)
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>4,926</u>	<u>2,735</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>321,933</u>	<u>140,145</u>

Ver notas a los estados financieros


Sabrina Luzuriaga
Representante Legal


Magaly Cadena
Contadora

INTERBASA CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

1. OPERACIONES

Interbasa Cía. Ltda. está constituida en el Ecuador según escritura pública del 26 de abril del 2006 y su actividad principal es la compra, venta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles.

Las operaciones de la Compañía se relacionan principalmente con el arrendamiento de terrenos y oficinas a la Compañía relacionada RosaPrima Cía. Ltda. y a terceros. A inicios del año 2010, la Compañía perfeccionó la compra de un terreno, el mismo que es arrendado una parte a RosaPrima Cía. Ltda. y otra parte a un tercero.

2. POLÍTICAS 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:

Ingresos por Arrendamientos - Los ingresos por arrendamientos son reconocidos en resultados en el período en que se realiza la prestación del servicio de arrendamiento.

Valuación de Propiedades - Al costo de adquisición. El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificios.

Provisión para Impuesto a la Renta - Está constituida de acuerdo con disposiciones legales a la tasa del 25% y es registrada en los resultados del año.

Provisión para Participación de Trabajadores - En razón de que la Compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia, la Compañía no registra provisión para el 15% de participación laboral.

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 Interbasa Cía. Ltda. utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición.

3. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2010, corresponde principalmente a una cuenta por cobrar a un tercero por el arrendamiento de terrenos.

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 U.S. dólares)	
Otras cuentas por cobrar	11,154	3,951
Impuesto al valor agregado	4,894	1,010
Crédito tributario impuesto a la renta		6,293
Anticipo para compra de terreno		<u>1,168,300</u>
Total	<u>16,048</u>	<u>1,179,554</u>

Anticipo para Compra de Terreno - Corresponde al anticipo entregado a Terrafrut S.A. por la compra de 33 hectáreas de terreno ubicadas en la parroquia de Guachalá - Cayambe. La compra de este terreno se perfeccionó en enero del 2010.

5. PROPIEDADES

Los movimientos de propiedades fueron como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	1,115,334	1,132,172
Adiciones (Ver Nota 4)	1,168,300	
Depreciación	<u>(16,390)</u>	<u>(16,838)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>2,267,244</u>	<u>1,115,334</u>

6. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declararon o distribuyeron a favor de socios o extranjeros no se encontraban sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de socios residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros	367,701	27,964
Gastos no deducibles	<u>2,859</u>	<u>1,591</u>
Utilidad gravable	<u>370,560</u>	<u>29,555</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>92,640</u>	<u>7,389</u>

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	(6,293)	(5,630)
Provisión del año	92,640	7,389
Pagos efectuados	<u>(32,160)</u>	<u>(8,052)</u>
Saldos al fin del año (Incluido en gastos anticipados y otras cuentas por cobrar en el año 2009)	<u>54,187</u>	<u>(6,293)</u>

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones del 2007 al 2010.

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Deducción del 100% adicional para el cálculo de impuesto a la renta de ciertos gastos incurridos por "Medianas Empresas".

7. OBLIGACIÓN A LARGO PLAZO

Un resumen de la obligación a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Préstamos de un banco local con vencimientos hasta diciembre del 2012 (octubre del 2011) y que devenga una tasa de interés nominal anual que fluctúa entre el 7.75% y el 9.38%	1,025,203	1,325,947
Vencimientos corrientes de la obligación a largo plazo	<u>(690,475)</u>	<u>(306,455)</u>
Total obligación a largo plazo	<u>334,728</u>	<u>1,019,492</u>

Los vencimientos futuros de obligaciones a largo plazo son como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
2011		690,475
2012	<u>334,728</u>	<u>329,017</u>
Total	<u>334,728</u>	<u>1,019,492</u>

8. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 836,804 participaciones con un valor de US\$1 cada una.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

9. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍA RELACIONADA

Las principales transacciones con la compañía relacionada, RosaPrima Cía. Ltda., se desglosan como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en U.S. dólares)	
Ingresos por arrendamientos	<u>372,000</u>	<u>99,840</u>
Ingreso por asesoría	<u>120,000</u>	<u> </u>

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de la emisión de los estados financieros (marzo 31 del 2011) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

