

INMOEUROPA CIA. LTDA.

Estados Financieros

Año terminado en diciembre 31, 2011

Con Informe de los Auditores Independientes

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Socios y Junta de Directores de
INMOEUROPA CIA. LTDA.

Informe sobre los Estados Financieros

1. Hemos auditado el estado financiero que se adjunta de **INMOEUROPA CIA. LTDA.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011, así como los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y 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 sobre los Estados Financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye, diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

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 (N.I.A.). Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluye la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude y 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 auditoria adecuados a las circunstancias pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión de auditoria.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos la situación financiera de **INMOEUROPA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el Año terminado en esa fecha, de acuerdo a Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

Mayo, 23 del 2012


AUDISUPPORT CIA. LTDA.
RNAE No. 503

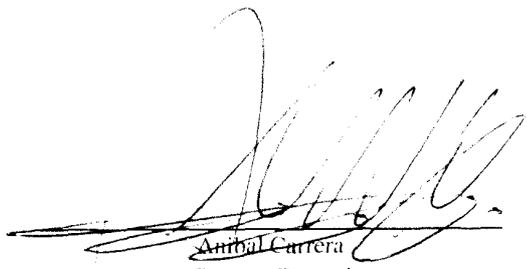
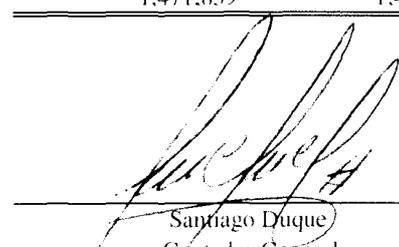

Fredy Toledo E.
SOCIO
RNC- 170602



INMOEUROPA CIA. LTDA.**BALANCE GENERAL**

(Expresado en US Dólares)

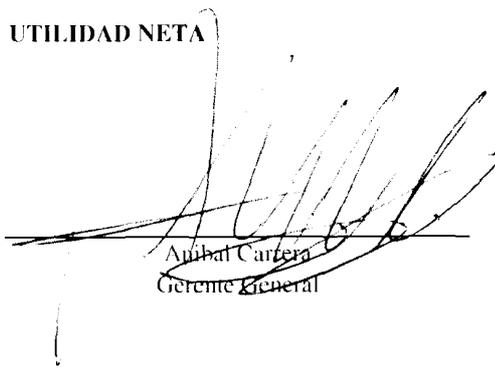
		Año Terminado en	
		Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010
Activos			
Activo corriente:			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	Nota 3	5,214	256,924
Cuentas por Cobrar	Nota 4	430,589	660,516
Total activo corriente		435,803	917,440
Propiedad Planta y Equipo	Nota 5	1,035,611	524,753
Cargos Diferidos		445	445
		1,036,056	525,198
		1,471,859	1,442,639
Pasivo y Patrimonio de los Accionistas			
Pasivo corriente:			
Cuentas por Pagar	Nota 6	503,620	503,620
Obligaciones Fiscales	Nota 7	34,903	92,103
Total pasivo corriente		538,523	595,723
Pasivo no Corriente			
Obligaciones a Largo Plazo	Nota 9	831,660	703,177
Total Pasivo no Corriente		831,660	703,177
Total Pasivos		1,370,183	1,298,900
Patrimonio de los Accionistas:			
Capital Social	Nota 10	2,000	2,000
Aportes Futura Capitalización		900	900
Reserva Legal	Nota 11	8,189	8,189
Resultados Acumulados		90,587	132,650
Total Patrimonio de los Accionistas:		101,676	143,739
		1,471,859	1,442,639

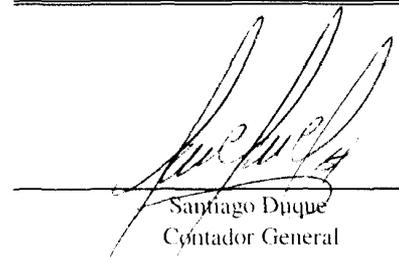
 Anibal Carrera Gerente General	 Santiago Duque Contador General
--	--

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOEUROPA CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
 (Expresado en US Dólares)

	Año terminado en	
	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010
Ventas	187,971	405,828
Costo de Ventas	(3,000)	(156,573)
Utilidad Bruta en Ventas	184,971	249,255
Gastos Operacionales:		
Gastos Operacionales	57,636	63,113
Total Gastos de Operación	57,636	63,113
Utilidad en Operación	127,335	186,142
Otros Ingresos (Gastos)		
Otros Ingresos	-	138
Otros Gastos	(6,200)	(78)
Total Otros Ingresos y Gastos Neto	(6,200)	60
Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la Renta	121,135	186,202
15% Participación Trabajadores	-	-
25% Impuesto a la Renta	-	46,570
24% Impuesto a la Renta	30,548	-
UTILIDAD NETA	90,587	139,632

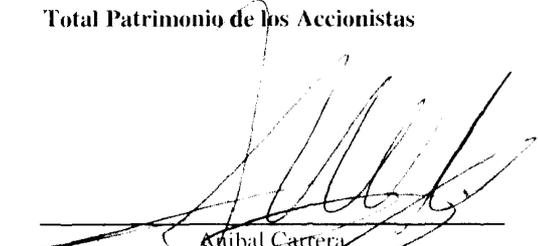

 Anibal Carrera
 Gerente General


 Santiago Duque
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

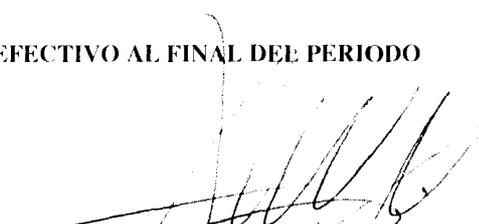
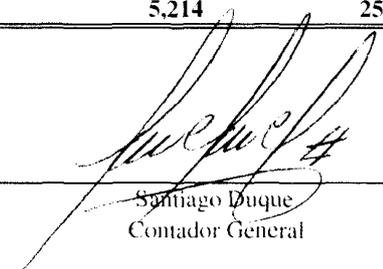
INMOEUROPA CIA. LTDA.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
 (Expresado en US Dólares)

	Año terminado en	
	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010
Capital Social		
Saldo Inicial	2,000	2,000
Saldo Final	2,000	2,000
Aportes Futura Capitalización		
Saldo Inicial	900	900
Saldo Final	900	900
Reserva Legal		
Saldo Inicial	8,189	1,207
Reserva Legal Año 2010	-	6,982
Saldo Final	8,189	8,189
Resultados Acumulados		
Saldo Inicial	132,650	-
Reclasificación a Dividendos por Pagar	(132,650)	(6,982)
Utilidad Neta del Ejercicio	90,587	139,632
Saldo Final	90,587	132,650
Total Patrimonio de los Accionistas	101,676	143,739


 Arribal Carrera
 Gerente General


 Santiago Duque
 Contador General

INMOEUROPA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
 (Expresado en US Dólares)

	Año Terminado en	
	Diciembre 31, 2011	Diciembre 31, 2010
FLUJO DE CAJA DE PROVENIENTE DE OPERACIONES:		
Efectivo Recibido de Clientes	417,898	(120,694)
Efectivo Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	(148,384)	305,184
Gastos Financieros	(6,200)	(78)
Otros Ingresos	-	137
Efectivo Proveniente (Utilizado) de Operaciones	263,314	184,549
EFFECTIVO UTILIZADO EN INVERSION		
Compra de Activos Fijos	(510,857)	(442,856)
Efectivo Utilizado en Actividades de Inversión	(510,857)	(442,856)
EFFECTIVO UTILIZADO EN FINANCIAMIENTO		
Aumento (Disminución) en Obligaciones Largo Plazo	(4,167)	507,608
Efectivo utilizado en actividades de Financiamiento	(4,167)	507,608
(Disminución) Aumento del Efectivo	(251,710)	249,301
Efectivo Inicio del Año	256,924	7,623
EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	5,214	256,924
 Amibal Carrera Gerente General	 Santiago Duque Contador General	

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOEUROPA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
 (Expresado en US Dólares)

Año Terminado en,
 Diciembre 31, 2011 Diciembre 31, 2010

FLUJO DE CAJA PROVENIENTE DE OPERACIONES:

Utilidad (Pérdida) Neta del Ejercicio	90,587	139,632
---------------------------------------	--------	---------

Ajustes para Conciliar el Ingreso en Efectivo Proveniente de Operaciones:

Depreciación	-	7,624
--------------	---	-------

Amortizaciones	-	445
----------------	---	-----

Cuentas Incobrables	-	2,373
---------------------	---	-------

VARIACIONES EN ACTIVOS:

(Aumento) Disminución en Cuentas Por Cobrar	68,176	(187,580)
---	--------	-----------

(Aumento) Disminución en Otros Activos	161,751	(338,942)
--	---------	-----------

VARIACIONES EN PASIVOS:

Aumento (Disminución) en Cuentas por Pagar	-	471,120
--	---	---------

Aumento (Disminución) en Obligaciones Fiscales	(57,200)	89,877
--	----------	--------

EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES

	263,314	184,549
--	----------------	----------------


 Amílcar Carrera
 Gerente General


 Santiago Dique
 Contador General

- 1 Constitución y Objeto** **INMOEUROPA CIA. LTDA.**, se constituyo en la ciudad de Quito Ecuador el 08 de mayo del 2007. Su actividad principal, es la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles, amoblados, semiamoblados o sin amoblar, así como la promoción, desarrollo, ejecución y administración de planes de vivienda , lotizaciones, urbanizaciones, casas, edificios, conjuntos habitacionales y, en general, toda la actividad inmobiliaria, incluido el mandato inmobiliario.. La Compañía podrá hacer el diseño, planificación, construcción, por cuenta propia y/o ajena, de casas, residencias unifamiliares o multifamiliares, condominios y de toda clase de edificios, centros comerciales, centros industriales, deportivos, inclusive en propiedad horizontal, caminos, puentes y canales en general, obras civiles.

Para el cumplimiento de su objeto social la Compañía podrá realizar toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y de cualquier otra índole permitidos por las Leyes. Puede asociarse con otras compañías, o adquirir acciones o participaciones en otras sociedades ya existentes o por constituirse.

Con estos antecedentes, la compañía se encuentra en capacidad de realizar todas las actividades mercantiles que estén enmarcadas dentro de la ley ecuatoriana y dentro del giro normal de su negocio.

Situación Económica del Ecuador

La economía del País tuvo un mayor crecimiento con relación al año 2010, esto se debió en gran medida a que el estado recibió fuertes cantidades de dinero por el precio internacional del petróleo y al aumento de las recaudaciones fiscales. Durante el año 2011, el Ecuador registro una inflación anual del 5.41%, según informe del INEC., siendo una tasa mayor al 3.33%, registrada en el año 2010. La canasta básica se ubicó en USD 578,04 registrando en el balance anual de la economía del Ecuador un crecimiento en el 5.2%, según datos proporcionado por el INEC. Para el año 2012 se espera que la economía continúe creciendo pero no al mismo ritmo, ya que se avecina un periodo de elecciones presidenciales. (Fuente INEC y Medios escritos del País).

A la fecha de emisión de nuestro informe no es posible determinar los efectos de estas condiciones sobre la evolución futura de la economía del ecuador y las consecuencias, en el caso de que existieran sobre la posición financiera y resultados futuros de operaciones de la Compañía. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando los acontecimientos antes mencionados.

**2 Bases de
Presentación**

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

**Implementación
de NIIF**

Normas Internacionales de Información Financiera

Mediante Resoluciones No. 08.G.DSC.010, del 20 de noviembre del 2008, 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 la Compañía **INMOEUROPA CIA. LTDA.**, las "NIIF", entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición.

Para el caso de **INMOEUROPA CIA. LTDA.**, 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 01 de enero del 2011 y al 31 de diciembre del 2011. Los ajustes efectuados al término del período de transición, esto es para el caso de **INMOEUROPA CIA. LTDA.**, 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 Socios, o por el organismo que estatutariamente este facultado para tales efectos.

Con Resolución No. SC-INPA-UA-G-10-005 de 5 de noviembre del 2010, publicada en el Registro Oficial No. 335 de 7 de diciembre del 2010, la Superintendencia de Compañías dispone se adopte las Normas Internacionales de Información Financiera, para efectos del registro y preparación de estados financieros, de las Compañías calificadas como PYMES, a partir del 1 de enero del 2012, y como año de transición el período 2011.

Las compañías, que optaren por la inscripción en el Registro de Mercado de Valores, aplicarán NIIF completas, siendo su período de transición el año inmediato anterior al de su inscripción.

... Nota 2

Índices de Precios al Consumidor

El porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos es como sigue:

Año Terminado en Diciembre 31	Variación Porcentual aproximada
2007	2,70
2008	8,83
2009	4,31
2010	3,33
2011	5,41

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Representa el saldo en bancos, los cuales son considerados por la Compañía para la elaboración de los Flujos de Efectivo.

Propiedad Planta y Equipos

Se encuentran registradas a su costo de adquisición.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

Activo	Tasas
Muebles y Equipos de Oficina	10.00%
Instalaciones	5.00%

Anticipos

Al 31 de diciembre del 2011 permanecen registrados los anticipos entregados por los bienes en proceso de compra venta; los desembolsos están registrados sobre la base de contratos de compra venta debidamente legalizados.

Cargos Diferidos

Corresponden principalmente a gastos de constitución registrados a su costo de adquisición.

Los mencionados activos son registrados y amortizados en línea recta en un período de cinco años.

INMOEUROPA CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en US Dólares)

- 3 Efectivo y Equivalentes de Efectivo** Un resumen de Efectivo y Equivalentes de Efectivo es como sigue:

	Diciembre 31	
	2011	2010
Bancos	5,214	256,924
	5,214	256,924

- 4 Cuentas por Cobrar** Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31	
	2011	2010
Clientes Relacionados	120,748	188,924
Otras Cuentas por Cobrar	4,851	715
Anticipos	271,897	386,846
Retención IVA	1,480	16,600
IVA en compras	1,413	18,285
Retención en la Fuente	15,038	32,562
Imp. Renta Crédito Fiscal	4,951	18,958
Anticipo Impuesto a la Renta	5,214	-
IVA Crédito Tributario	7,370	-
	432,962	662,890
Menos Provisión de Cuentas Incobrables	2,373	2,373
	430,589	660,517

El movimiento de provisión de cuentas incobrables es como sigue:

	Diciembre 31	
Provisión de Incobrables:	2011	2010
Saldo Inicial	2,373	-
Adiciones	-	2,373
Retiros	-	-
	2373	2,373

INMOEUROPA CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en US Dólares)

5 Propiedad Planta y Equipo El resumen de Propiedad Planta y Equipo, es como sigue:

	Diciembre 31	
	2011	2010
Terrenos	170,000	170,000
Equipos de Oficina	495	495
Muebles y Enseres	9,207	9,207
Edificios	852,856	352,856
Obras en Curso	10,858	-
	1,043,416	532,558
Menos Depreciación Acumulada	7,805	7,805
	1,035,611	524,753

El movimiento de propiedad planta y equipo es como sigue:

	Diciembre 31	
	2011	2010
Costo:		
Saldo Inicial	532,558	89,702
Adiciones	510,858	442,856
Retiros	-	-
	1,043,416	532,558

	Diciembre 31	
	2011	2010
Depreciación acumulada:		
Saldo Inicial	7,805	181
(1) Gastos del año	-	7,624
Retiros	-	-
	7,805	7,805

(1) No se realizó el cálculo de la depreciación de activos fijos correspondiente al periodo 2011

INMOEUROPA CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en US Dólares)

- 6 Cuentas por Pagar** Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31	
	2011	2010
Proveedores	141,120	141,120
Cuentas por Pagar	330,000	330,000
Garantías Recibidas	32,500	32,500
	503,620	503,620

- 7 Obligaciones Fiscales** Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	2011	2010
Retenciones en la Fuente	866	3,391
IVA en Ventas	2,258	23,858
Retenciones IVA	1,231	18,284
(1) Impuesto a la Renta del Año	30,548	46,570
	34,903	92,103
(1) Ver nota 8		

- 8 Provisiones Finales** Constituyen el 15% Participación Trabajadores y Empleados y 24%, del Impuesto a la Renta:

La compañía al 31 de diciembre del 2011 no ha considerado el cálculo del 15% de participación trabajador ya que dentro de su estructura no tienen personal con relación de dependencia.

Conciliación para el Cálculo del Impuesto a la Renta

	Diciembre 31	
	2011	2010
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	121,135	186,202
(+) Gastos no Deducibles	6,149	156
Base Imponible Impuesto a la Renta	127,284	186,280
25% Impuesto a la Renta (Nota 7)	30,548	46,570
(-) Anticipo Impuesto a la Renta	5,213	-
(-) Retención en la Fuente	15,038	32,562
(-) Imp. Renta Crédito Fiscal	4,951	18,958
Saldo a Favor del Contribuyente	5,346	4,951

...Nota 8

La Ley de Régimen Tributario Interno Art. 37.- “**Tarifa del impuesto a la renta para sociedades** (Sustituido por la Disposición reformativa segunda, num.2.6 de la Ley s/n, R.O..351-S, 29-XII- 2010), Las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del veinte y dos (22%) sobre su base imponible.

Según la Disposiciones Transitorias primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (R.O. 352-S, 29-XII-2010) El impuesto a la Renta de Sociedades contemplada en la reforma al Art. 37 de la ley de Régimen Tributario Interno, se aplicará de forma progresiva en los siguientes términos: Durante el ejercicio fiscal 2011, la tarifa impositiva será del 24%, Durante el ejercicio fiscal 2012, la tarifa impositiva será del 23%. A partir del ejercicio fiscal 2013, en adelante, la tarifa impositiva será del 22%, en su párrafo segundo dice: Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva y efectúen el correspondiente aumento de capital, el mismo que se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.”

Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno de Art. 125.- “Retenciones por utilidades, dividendos o beneficios. Cuando una sociedad residente en el Ecuador distribuya o entregue utilidades, dividendos o beneficios, a favor de personas naturales residentes en el Ecuador, deberá efectuar una retención en la fuente del impuesto a la renta”

- 9 Obligaciones** El resumen de Obligaciones a Largo Plazo es como sigue:

**Largo
Plazo**

	Diciembre 31	
	2011	2010
Dividendos por Pagar	154,935	22,285
Préstamos Socios	676,725	680,892
	831,660	703,177

- 10 Capital Social** El capital social de la Compañía está constituido por 2.000 acciones ordinarias y nominativas con un valor de US\$ 1.00, dólar cada una.

INMOEUROPA CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en US Dólares)

11 Reserva Legal De acuerdo con disposiciones legales, por lo menos el 5% de la utilidad anual, debe transferirse a la reserva legal hasta completar el 50% del capital pagado de la Compañía. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo excepto en el caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizado para cubrir pérdidas de operaciones o para aumentos de capital.

12 Impuesto a la Renta De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula el 24%, sobre las utilidades sujetas a distribución. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna.

El movimiento del Impuesto a la Renta es como sigue:

	Diciembre 31	
	2011	2010
Saldo Inicial	46,570	1,742
Pagos Efectuados	(46,570)	(1,742)
Provisión del año	30,548	46,570
Saldo Final	<u>30,548</u>	<u>46,570</u>

13 Eventos Subsecuentes Entre el 31 de diciembre del 2011, y la fecha de preparación de nuestro informe (23 de Mayo del 2012), no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudiere tener un efecto importante sobre los estados financieros.