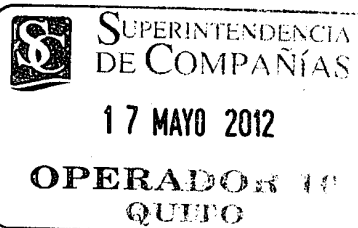




INMOPEVIMAL S.A.

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2011
Informe de los Auditores Independientes**





INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de:

INMOPEVIMAL S.A.

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOPEVIMAL S.A., al 31 de diciembre del 2011, el estado de evolución del patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas.

Responsabilidad de la Administración

Los estados financieros y las notas que se acompañan fueron preparadas y son responsabilidad de la Administración de la compañía. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestros exámenes. Nuestra Auditoría fue efectuada 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.

Opinión

Los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de INMOPEVIMAL S.A., al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

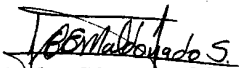




Párrafos de Énfasis

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 y flujos de efectivo de INMOPEVIMAL S.A., de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

Quito - Ecuador, Marzo 30 de 2012


Ldo. César Maldonado.
R.N.A.E. No. 682
Registro C.P.A. No. 25286

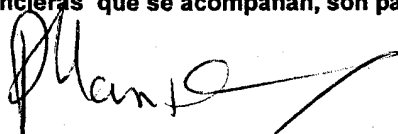


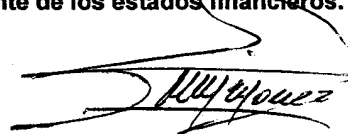
INMOPEVIMAL S.A.
Balance General

(Expresados en dólares americanos)

	Notas	Al 31 de Diciembre de	
ACTIVOS		2011	2010
ACTIVOS CORRIENTES			
Caja y Bancos	3	10.820	4.598
Cuentas por Cobrar	4	841.033	175.212
Documentos por Cobrar	5	410.246	294.647
Pagos Anticipados	6	209.823	264.842
Total Activo Corriente		<u>1.471.922</u>	<u>739.299</u>
INSTALACIONES MOBILIARIO Y EQUIPO			
Instalaciones, Mobiliario y Equipo		214.027	139.256
(Menos): Depreciación Acumulada		(6.959)	(2.637)
Total Instalaciones, Mobiliario y Equipo	7	<u>207.068</u>	<u>136.619</u>
OTROS ACTIVOS			
Otros Activos	8	4.335.922	4.335.922
Documentos por Cobrar Largo Plazo	5	334.233,00	585.521
Total Otros Activos		<u>4.670.155</u>	<u>4.921.443</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>6.349.145</u>	<u>5.797.361</u>

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Gilberto Mantilla
Gerente General

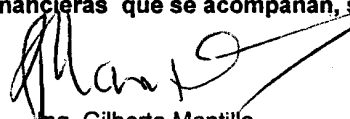

CPA. Eduardo Yáñez
Contador General
Registro C.P.A. No. 14-199

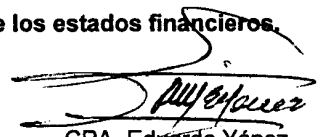
INMOPEVIMAL S.A.
Balance General

(Expresados en dólares americanos)

		Al 31 de Diciembre de	
PASIVOS	Notas	2011	2010
PASIVO CORRIENTE			
Sobregiro		-	9.417
Proveedores	9	272.853	80.458
Obligaciones Bancarias	10	1.231.984	639.271
Cuentas por pagar Derechos Fiduciarios	11	1.307.334	2.116.737
Otras cuentas por pagar	12	350.270	213.497
Instituciones Públicas	13	202.658	137.510
Provisión Beneficios Sociales	14	109.100	73.697
Total Pasivo Corriente		<u>3.474.199</u>	<u>3.270.587</u>
PASIVO LARGO PLAZO			
Obligaciones Bancarias Largo Plazo	10	<u>669.970</u>	<u>782.015</u>
Total Pasivo Largo Plazo		<u>669.970</u>	<u>782.015</u>
TOTAL PASIVOS		<u>4.144.169</u>	<u>4.052.602</u>
PATRIMONIO			
Capital Social	15	1.000.000	1.000.000
Reserva Legal		74.480	43.804
Resultados Acumulados		670.278	394.148
Utilidad del Ejercicio		460.218	306.807
Total Patrimonio		<u>2.204.976</u>	<u>1.744.759</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>6.349.145</u>	<u>5.797.361</u>

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Gilberto Mantilla
Gerente General


CPA. Eduardo Yáñez
Contador General
Registro C.P.A. No. 14-199

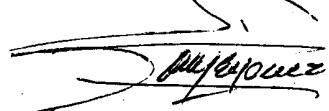
INMOPEVIMAL S.A.
Estados de Resultados

(Expresados en dólares americanos)

		Año terminado el 31 de diciembre de	
	Notas	2011	2010
INGRESOS			
Arriendos		600.133	485.707
Utilidad Derechos Fiduciarios		497.825	395.308
Servicios de Asesoría		200.000	
Otros		108.443	29.998
GASTOS			
(Menos): Gastos Operacionales		(691.138)	(426.658)
Utilidad antes de Impuestos y Participaciones		<u>715.263</u>	<u>484.355</u>
(Menos): Participación a Trabajadores	16	(107.289)	(72.653)
(Menos): Impuesto a la Renta	16	(147.756)	(104.895)
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		<u>460.218</u>	<u>306.807</u>

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.

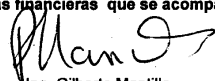

Ing. Gilberto Mantilla
Gerente General

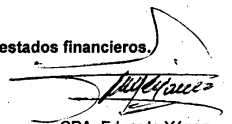

CPA. Eduardo Yáñez
Contador General
Registro C.P.A. No. 14-199

INMOPEVIMAL S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio
 (Expresados en dólares americanos)

Descripción	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo al 31 de Diciembre de 2009	1.000.000	-	(41,00)	437.993	1.437.952
Transferencia a Reserva Legal	-	43.799	-	(43.799)	-
Transferencia a Resultados Acumuladas	-	-	394.194	(394.194)	-
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	306.806	306.806
Saldos al 31 de Diciembre de 2010	1.000.000	43.799	394.153	306.806	1.744.758
Transferencia a Reserva Legal	-	30.681	-	(30.681)	-
Transferencia a Resultados Acumuladas	-	-	276.125	(276.125)	-
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	460.218	460.218
Saldos al 31 de Diciembre de 2011	1.000.000	74.480	670.278	460.218	2.204.976

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Gilberto Mantilla
 Gerente General

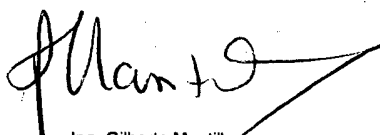

 CPA. Eduardo Yáñez
 Contador General
 Registro C.P.A. No. 14-199

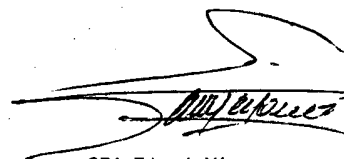
INMOPEVIMAL S.A.
Estados de Flujos de Efectivo

(Expresados en dólares americanos)

	Año Terminado al 31 de diciembre de	
	2011	2010
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIONES		
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	460.218	306.807
<u>Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo de efectivo provisto en actividades de operación</u>		
Depreciación	4.321	2.401
Derpeciación leasing	13.152	-
Participación Trabajadores	107.290	72.653
Impuesto a la Renta	147.756	104.895
Efectivo Proveniente de Actividades Operativas antes de cambios en el capital de trabajo	732.737	486.756
<u>Cambios Netos en Activos y Pasivos</u>		
Aumento Cuentas por Cobrar	(665.821)	(146.134)
Disminución (Aumento) Documentos por Cobrar	135.689	(880.168)
Disminución (Aumento) Pagos Anticipos	55.019	(32.574)
Disminución Otros Activos	-	364
Aumento Proveedores	192.395	65.992
Disminución Cuentas por Pagar	(827.125)	(803.874)
Efectivo neto proveniente de actividades de Operación	(1.109.843)	(1.796.394)
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adiciones de Propiedad y Equipo	(87.923)	(128.596)
Efectivo neto usado en Actividades de Inversión	(87.923)	(128.596)
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Sobregiros Bancarios	(9.417)	9.417
Obligaciones Bancarias	480.668	1.421.286
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	471.251	1.430.703
Aumento Neto del Efectivo	6.222	(7.531)
Efectivo al Inicio del Año	4.598	12.129
Efectivo al Final del Año	10.820	4.598

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Gilberto Mantilla
 Gerente General


 CPA. Eduardo Yáñez
 Contador General
 Registro C.P.A. No. 14-199

INMOPEVIMAL S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010

(Expresado en dólares americanos)

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA

INMOPEVIMAL S.A., fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública del 26 de septiembre de 2008 ante el Notario Primero del este cantón y protocolizado el 20 de octubre del mismo año.

El objeto de la compañía es la administración de toda clase de inmuebles, la compraventa, el arrendamiento, la concesión de bienes muebles e inmuebles.

2. PRINCIPALES CRITERIOS Y/O PRINCIPIOS CONTABLES

2.1. Base de Presentación

Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC).

2.2. Período

Los Estados Financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2011, son presentados en dólares americanos, que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2010, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 18 de abril de 2011.

2.3. Instalaciones, Mobiliario y Equipo

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las instalaciones, mobiliario y equipo han sido valorados al costo histórico. Las depreciaciones, han sido determinadas a base del método de línea recta en función de la vida útil de los bienes, de acuerdo a los siguientes porcentajes:

INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

	2011	2010
Muebles y Enseres	10%	10%
Equipo de Computación	33%	33%
Vehículos	20%	20%
Maquinaria	10%	10%

2.4. Procedimiento Fideicomiso

Hasta el ejercicio 2010, para la liquidación del Impuesto a la renta, los fideicomisos mercantiles y fondos de inversión podían optar por la siguiente disposición: "Los fideicomisos mercantiles y fondos de inversión legalmente constituidos deberán liquidar y pagar impuesto a la Renta que corresponda a las sociedades, de acuerdo con las normas generales. Alternativamente, los fideicomisos mercantiles y los fondos de inversión podrán distribuir a los beneficios, debiendo éstos declarar el Impuesto a la Renta, sujetándose para el efecto a lo establecido en la Ley de Régimen Tributario Interno y en el presente Reglamento; bajo esta alternativa, los fideicomisos mercantiles y fondos de inversión deberán presentar anualmente una declaración de Impuesto a la Renta informativa en la que deberá constar el estado de situación del fideicomiso mercantil o fondo de inversión, pero no liquidarán ni pagarán Impuesto a la Renta". A partir del ejercicio 2011 los fideicomisos mencionados únicamente deben declarar y pagar el correspondiente impuesto a la renta por las utilidades obtenidas, de la misma manera que lo realiza el resto de Sociedades.

2.5. Provisión Beneficios Sociales

La compañía ha efectuado la provisión de los Beneficios Sociales que por Ley les corresponde a los trabajadores, rigiéndose a las disposiciones legales vigentes y establecidas en el Código de trabajo e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (I.E.S.S.) tales como: Sobresueldos, Vacaciones, Fondos de Reserva, etc.

2.6. Impuesto a la Renta

La tarifa del Impuesto a la Renta se reducirá en forma progresiva:

Durante el ejercicio fiscal 2011, la tarifa impositiva será del 24%.

Durante el ejercicio fiscal 2012, la tarifa impositiva será del 23%.

Durante el ejercicio fiscal 2013, la tarifa impositiva será del 22%.

Cuando el Anticipo del Impuesto a la Renta establecido excede al Impuesto causado, en el ejercicio constituye Impuesto mínimo no reembolsable.

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno la Compañía puede amortizar sus pérdidas tributarias hasta los cinco años posteriores de producidas las pérdidas, hasta el 25% de la base imponible de cada año.

INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

2.7. Participación Trabajadores

Según las disposiciones laborales vigentes en el país, la compañía reconoce a sus trabajadores el 15% con cargo a los resultados del ejercicio.

2.8. Salario Digno

Durante el ejercicio 2011 todo el personal de la Compañía registra un ingreso promedio superior a US \$ 350,70 que corresponde al salario digno, dando así cumplimiento a lo que dispone el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones.

2.9. Reserva Legal

De conformidad con la Ley de Compañías; para reserva legal deberá apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital social, la misma que no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

3. CAJA Y BANCOS

Se refiere a:

Descripción	2011	2010
Caja	6.841	1.040
Produbanco	517	1.450
Banco de Guayaquil	806	1.108
Internacional	2.656	1.000
	<u>10.820</u>	<u>4.598</u>

4. CUENTAS POR COBRAR

Se compone de:

Descripción	2011	2010
Ciudad Comercial El Recreo	-	28.397
Cordiseg	-	86.800
Mantilla Alejandra	33.770	12.769
Fideicomiso Recreo Plaza (1)	520.070	9.357
Otras cuentas por cobrar	287.193	37.889
	<u>841.033</u>	<u>175.212</u>

(1) Corresponde principalmente a beneficios distribuidos por el ejercicio 2010 pendientes de cobro y facturación por servicios prestados.

INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

5. DOCUMENTOS POR COBRAR

Corresponde a un crédito otorgado el 30 de junio de 2011 por US \$ 200.000 a 27 meses plazo y una tasa de interés del 8,95%, y a otro crédito otorgado el 7 de septiembre de 2010 por US \$ 950.000 a 36 meses plazo con una tasa de interés del 8.95%.

6. PAGOS ANTICIPOS

Se refiere a:

Descripción	2011	2010
Retenciones en la Fuente	(1) 26.029	167.035
Impuesto Renta (a favor)	125.359	64.442
Crédito Tributario IVA	45.447	24.831
Gastos Anticipados	12.988	8.534
	<u>209.823</u>	<u>264.842</u>

(1) En el año 2010 se incluye US\$ 154.943 de asignación proporcional de Retenciones en Fideicomiso Recreo Plaza. (Art. 64 RLORI)

INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

7. INSTALACIONES, MAQUINARIA Y EQUIPO

El movimiento es el siguiente:

Descripción	Construcciones en Curso	Muebles y Enseres	Vehículos	Maquinaria Equipo	Equipo de Computación	Total Activo	Depreciación	Activo Neto
Saldo al 31 diciembre 2009	-	3.508	5.803	-	1.349	10.660	(236)	10.424
Adiciones	84.631	2.018	40.997	950	-	128.596	(2.401)	126.195
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 diciembre 2010	84.631	5.526	46.800	950	1.349	139.256	(2.637)	136.619
Adiciones	12.873	-	56.241	12.532	6.277	87.923	(4.322)	83.601
Depreciación Leasing	-	-	(13.152)	-	-	(13.152)	-	(13.152)
Saldo al 31 diciembre 2011	97.504	5.526	89.889	13.482	7.626	214.027	(6.959)	207.068

INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

8. OTROS ACTIVOS

Se refiere a:

Descripción	2011	2010
Derechos Fiduciarios	(1) <u>4.335.922</u>	<u>4.335.922</u>
	<u><u>4.335.922</u></u>	<u><u>4.335.922</u></u>

(1) Incluye US\$ 3'685.922 por "Fideicomiso Recreo Plaza" y US\$ 650.000 de "Fideicomiso Garantía Impacsa – Produbanco".

9. PROVEEDORES

Se compone de:

Descripción	2011	2010
Proveedores Locales	140.853	80.457
Ferrol S.A.	<u>132.000</u>	<u>-</u>
	<u><u>272.853</u></u>	<u><u>80.457</u></u>

10. OBLIGACIONES BANCARIAS

Se compone de:

Banco	No de Operación	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Interes	Capital	Parte Corriente	Obligaciones Largo Plaz
Internacional	2267999	29/04/2010	18/04/2012	9,76%	500.000	253.783	90.22
Produbanco	CAR1010082237000	05/06/2010	25/04/2012	9,33%	80.000	43.780	14.34
Produbanco	CAR1010099930000	28/09/2010	09/09/2013	8,95%	1.100.000	341.708	677.44
Saldo al 31 de Diciembre de 2010					1.680.000	639.271	782.01
Internacional	316247	29/08/2011	13/08/2014	9,76%	500.000	155.703	295.65
Produbanco	CAR1010082237000	06/05/2010	25/04/2012	8,95%	80.000	14.158	-
Produbanco	CAR1010099930000	28/09/2010	09/09/2013	8,95%	1.100.000	374.337	303.15
Produbanco	CAR10100154252000	05/12/2011	29/05/2012	8,95%	100.000	100.000	-
Produbanco	CAR10100133544000	16/06/2011	11/06/2012	8,95%	350.000	350.000	-
Produbanco	CAR10100136150000	06/07/2011	17/09/2013	8,95%	200.000	87.786	71.17
Produbanco	CAR10100145426000	19/09/2011	11/06/2012	8,95%	150.000	150.000	-
Saldo al 31 de Diciembre de 2011					2.480.000	1.231.984	669.97

INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

11. CUENTAS POR PAGAR DERECHOS FIDUCIARIOS

Se compone de:

Descripción	2011	2010
Derechos Fiduciarios	-	903.856
Casville	1.160.234	1.077.426
Dirasensa	146.425	134.780
Ing. Diego Terán	675	675
	<u>1.307.334</u>	<u>2.116.737</u>

12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Se compone de:

Descripción	2011	2010
Impacsa	105.977	84.977
Produbanco Leasing	67.206	30.526
Terán Diego	127.820	91.494
Ing. Gilberto Mantilla	16.031	-
MediRecreo S.A.	32.368	-
Varias Cuentas por Pagar	868	6.500
	<u>350.270</u>	<u>213.497</u>

13. INSTITUCIONES PÚBLICAS

Se refiere a:

Detalle	2011	2010
Retenciones en la Fuente	13.939	14.803
Impuesto al Valor Agregado	31.469	9.245
Retención del Impuesto al Valor Agregado	9.214	8.331
Aporte IESS por Pagar	280	236
Impuesto a la Renta	147.756	104.895
	<u>202.658</u>	<u>137.510</u>

INMOPEVIMAL S.A.**Notas a los estados financieros (Continuación)****14. BENEFICIOS SOCIALES**

Se refiere a:

Detalle	2011	2010
Participación Trabajadores	107.289	72.653
Vacaciones	1.175	524
Décimo Tercer Sueldo	200	84
Décimo Cuarto Sueldo	436	436
	<u>109.100</u>	<u>73.697</u>

15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el capital pagado es de US \$ 1.000.000 dividido en 1.000.000 participaciones ordinarias y nominativas con un valor nominal de US \$ 1 cada una.

16. IMPUESTO A LA RENTA

A continuación la demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre, preparada por la administración de la Compañía.

Descripción	2011	2010
Utilidad contable	715.263	484.354
15% participación Trabajadores	107.289	72.653
Mas gastos no deducibles	7.678	7.879
Base Imponible	<u>615.652</u>	<u>419.580</u>
Impuesto a la Renta	<u>147.756</u>	<u>104.895</u>

17. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de este informe (Marzo 30 de 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

INMOPEVIMAL S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

18. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

Mediante las Resoluciones No. 08.G.DSC, emitida por la Superintendencia de Compañías el 20 de noviembre de 2008, se dispuso que se consideren de adopción obligatoria las "Normas internacionales de Información Financiera, NIIF" y las "Normas Internacionales de Auditoria y Aseguramiento, NIAA" a partir del 1 de enero de 2012.