

INMOTRECE S.A.

Estados Financieros Auditados

Al y por los años terminados el 31 de diciembre
de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)



**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**

17 MAYO 2012

**OPERADOR 11
QUITO**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la junta de accionistas de:
INMOTRECE S.A.

Quito – Ecuador, marzo 5 de 2012

Informe sobre los estados financieros

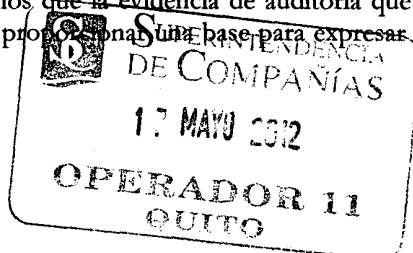
1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía INMOTRECE S.A., que comprende los balances generales por los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, de los estados conexos de resultados, estados de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía INMOTRECE S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implantación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de 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. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o 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 auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

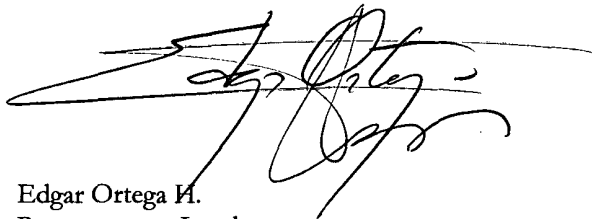


1

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía INMOTRECE S.A. al 31 de diciembre de 2011 y 2010, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

ASSURANCE & SERVICES
AUDITORES INDEPENDIENTES
R.N.A.E 00603



Edgar Ortega H.
Representante Legal



INMOTRECE S.A.

Balances Generales

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Al 31 de Diciembre de</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Activos		
Activos circulantes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	75	0
Pagos anticipados (Nota 4)	US\$ <u>19,141</u>	<u>23,984</u>
Activos no circulantes		
Propiedad y equipo, neto de depreciación acumulada de US\$ 13,612 en el 2010 y US\$ 12,911 en el 2009 (Nota 5)	608	608
Inversiones a largo plazo (Nota 6)	<u>2,997,146</u>	<u>2,436,882</u>
Total activos no circulantes	<u>2,997,754</u>	<u>2,437,491</u>
Total Activos	US\$ <u><u>3,016,970</u></u>	<u><u>2,461,475</u></u>

INMOTRECE S.A.

Balances Generales

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Al 31 de Diciembre de</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Pasivos y Patrimonio de los Accionistas		
Pasivos circulantes		
Cuentas por pagar	US\$ 1,996,909	19,400
Pasivos a largo plazo		
Préstamos accionistas (Nota 3)	<u>39,529</u>	<u>98,769</u>
Total Pasivos	<u>2,036,438</u>	<u>118,168</u>
Patrimonio de los Accionistas		
Capital - acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una, 800 suscritas y pagadas (Nota 7)	800	800
Reserva legal	56,462	0
Reserva de capital	9,157	9,157
Reserva por valuación de activos	560,264	-
Resultados acumulados	<u>353,849</u>	<u>2,333,350</u>
Total Patrimonio de los Accionistas	US\$ <u>980,532</u>	<u>2,343,307</u>
Total Pasivos y Patrimonio de los Accionistas	US\$ <u>3,016,970</u>	<u>2,461,475</u>

INMOTRECE S.A.

Estados de Pérdidas y Ganancias

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Años terminados el</u> <u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos operativos	US\$	
Ingresos operacionales	<u>0</u>	<u>0</u>
Gastos		
Gastos administrativos	<u>(15,785)</u>	<u>(10,687)</u>
Pérdida en operaciones	<u>(15,785)</u>	<u>(10,687)</u>
Otros ingresos/egresos		
Dividendos percibidos	384,660	0
Valuación de inversiones	0	596,846
Gastos no operacionales	<u>(470)</u>	<u>(2,136)</u>
Utilidad del ejercicio antes del impuesto a la renta	US\$ <u>368,406</u>	<u>584,023</u>
Impuesto a la renta	<u>(14,556)</u>	<u>(19,400)</u>
Utilidad del ejercicio	US\$ <u><u>353,849</u></u>	<u><u>564,623</u></u>
Utilidad neta por acción	US\$ <u><u>442</u></u>	<u><u>706</u></u>

INMOTRECE S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Capital</u> <u>Acciones</u>	<u>Reserva</u> <u>Legal</u>	<u>Reserva de</u> <u>Capital</u>	<u>Reserva por</u> <u>valuación</u>	<u>Resultados</u> <u>Acumulados</u>	<u>Total</u> <u>Patrimonio</u>
Saldo al 31/12/2008	800	0	9,157	0	1,969,955	1,979,912
Pérdida del ejercicio	0	0	0	0	(201,229)	(201,229)
Saldo al 31/12/2009	800	0	9,157	0	1,768,726	1,778,683
Utilidad del ejercicio	0	0	0	0	564,623	564,623
Saldo al 31/12/2010	800	0	9,157	0	2,333,350	2,343,307
Dividendos	0	0	0	0	(2,276,888)	(2,276,888)
Valuación de inversiones	0	0	0	560,264	0	560,264
Apropiación de reserva legal y facultativa	0	56,462	0	0	(56,462)	0
Utilidad del ejercicio	0	0	0	0	353,849	353,849
Saldo al 31/12/2011	800	56,462	9,157	560,264	353,849	980,532

INMOTRECE S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Años terminados el</u>	
	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Conciliación de la utilidad neta al efectivo neto utilizado en las actividades de operación		
Utilidad / (pérdida) neta del ejercicio	US\$ 353,849	564,623
Ajustes:		
Actualización de Inv. a valor patrimonial proporcional	0	(596,846)
Depreciación de activos fijos	0	701
Impuesto a la renta	0	19,400
Cambios netos en activos y pasivos:		
Pagos anticipados	0	(11,376)
Cuentas por pagar	0	(29,996)
Efectivo neto en actividades de operación	US\$ 353,849	(53,493)
Actividades de financiamiento		
Dividendos pagados	0	0
Préstamos de accionistas	0	53,493
Efectivo neto en actividades de financiamiento	0	53,493
Cambio neto del efectivo y equivalentes de efectivo	353,849	(0)
Efectivo y equivalentes al inicio del año	0	0
Efectivo y equivalentes al final del año	US\$ 353,849	(0)

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Constitución y objeto

INMOTRECE S.A., fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública del 28 de agosto de 1991 e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de septiembre de 1991.

El objeto social de la Compañía es la compra – venta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles. Además puede realizar toda clase de actas y contratos civiles y/o mercantiles permitidas por la ley.

(2) Principales políticas contables

Base de Presentación.-

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y de curso legal en la República del Ecuador.

Las NEC's emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE), son similares a ciertas Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's) promulgadas en años anteriores de las que se derivan; sin embargo, no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas recientes introducidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como no todas las NIIF han sido adoptadas por la FNCE. Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas por las NEC's, se siguen las políticas o prácticas de contabilidad establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, o en su defecto se recomienda que las NIC's, provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador.

Propiedades y equipo.-

Las propiedades y equipos se presentan netos de la depreciación acumulada y están contabilizados al costo histórico. Los pagos por mantenimiento son contabilizados en el gasto, mientras que las renovaciones y mejoras que alargan la vida útil del activo se capitalizan.

El gasto por la depreciación de la propiedad se registra con cargo a los resultados del período y es calculado mediante el método de línea recta utilizando la una tasa equivalente al 5% de depreciación para Edificios

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Reconocimiento de ingresos, costos y gastos.-

Los ingresos se reconocen anualmente por la actualización del valor patrimonial proporcional de las inversiones a largo plazo que Inmotrece S.A. mantiene en la Compañía Centros Comerciales del Ecuador S.A., y los gastos se reconocen por el método de causación.

Provisión para impuesto a la renta.-

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga.

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será del 25% sobre las utilidades gravables (15% si las utilidades son reinvertidas [capitalizadas] por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente).

Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatoriana de Contabilidad (NEC's), requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de los activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el período correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(3) Saldos y transacciones con partes relacionadas.

Un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2011 y 2010 se indican a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cuentas por pagar corrientes		
Dividendos por pagar	US\$ 1,844,977	0
Cuentas por pagar accionistas	137,375	0
Cuentas por pagar largo plazo		
Préstamos accionistas	<u>39,529</u>	<u>98,769</u>
Total cuentas por pagar partes relacionadas	US\$ <u>2,021,881</u>	<u>98,769</u>

(4) Pagos anticipados

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, los pagos anticipados se conforman según el siguiente detalle:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Anticipo Imp. a la Renta	US\$ <u>19,141</u>	<u>23,984</u>
	US\$ <u>19,141</u>	<u>23,984</u>

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(5) Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la composición de propiedades y equipos es como se muestra a continuación:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Terreno	US\$ 200	200
Edificios	<u>14,021</u>	<u>14,021</u>
Propiedad y planta	14,220	14,220
Depreciación acumulada	<u>(13,612)</u>	<u>(13,612)</u>
Propiedades, netos de depreciación acumulada	US\$ <u>608</u>	<u>608</u>

El movimiento de propiedad y planta, se resume a continuación:

	<u>Saldo</u> <u>31/12/2009</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2010</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo</u> <u>31/12/2011</u>
Terrenos	200	0	200	0	200
Edificios	<u>14,021</u>	<u>0</u>	<u>14,021</u>	<u>0</u>	<u>14,021</u>
Propiedad y planta	14,220	0	14,220	0	14,220
Depr.Acum.Edificios	<u>12,911</u>	<u>701</u>	<u>13,612</u>	<u>0</u>	<u>13,612</u>
Depreciación acumulada	12,911	701	13,612	0	13,612
Propiedad y planta neta de depreciación acumulada	<u>1,310</u>		<u>608</u>		<u>608</u>

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(6) Inversiones a largo plazo

El saldo se compone por las acciones adquiridas de la Compañía Centros Comerciales del Ecuador C.A. Inmotrece S.A. posee el 23.96% de las acciones de la Compañía mencionada anteriormente, el valor de las acciones, registradas por el método de participación, al 31 de diciembre de 2011 y 2010 asciende a US\$ 2,997,146 y US 2,436,882 respectivamente.

El saldo de inversiones a largo plazo se encuentra registrado al valor patrimonial proporcional.

(7) Patrimonio de los accionistas

Capital

INMOTRECE S.A., se constituyó en la ciudad de Quito en agosto de 1991 como una sociedad anónima, al 31 de diciembre de 2011 y 2010 el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una.

Reserva Legal

De conformidad con las disposiciones societarias vigentes, la Compañía deberá transferir a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución a los accionistas, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas en las operaciones.

INMOTRECE S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(8) Impuesto a la renta

Para los años terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010, las partidas conciliatorias que afectaron la utilidad contable a fin de determinar la base gravada para el cálculo del impuesto a la renta de dichos años fueron:

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
(Pérdida) / Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	368,406	584,023
Ingresos exentos		<u>(384,660)</u>	<u>(596,846)</u>
(Pérdida) tributaria		<u>(16,254)</u>	<u>(12,823)</u>
Impuesto a la renta	US\$	<u><u>(14,556)</u></u>	<u><u>(19,400)</u></u>

(9) Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2011 y hasta la fecha de emisión del presente informe, no se produjeron eventos, que en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.