

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balances Generales	2
Estados de Resultados	3
Estados de Cambios en el Patrimonio	4
Estados de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6

216: 4902

Nº 274

*Revisado
2010-05-28*

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
INMOBILIARIA HELVETIA S.A.
Guayaquil, Ecuador

Introducción

1. Hemos auditado los estados financieros de **Inmobiliaria Helvetia S.A.**, que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2009 y 2008, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros.

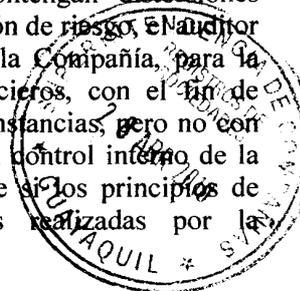
Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados y si las estimaciones contables realizadas por la



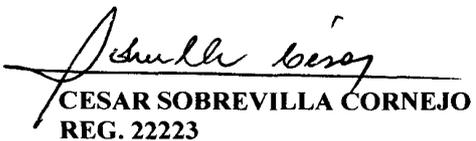
administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoria.

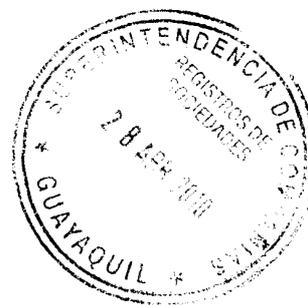
Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Helvetia S.A.**, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los resultados de sus operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con normas ecuatorianas de contabilidad.

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236


CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

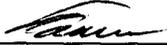
Guayaquil, 5 de marzo de 2010



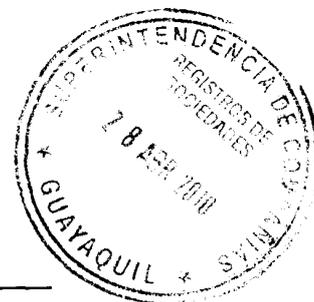
INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja y bancos	621.170	337.694
Cuentas por cobrar (Nota 3)	627.728	669.690
Inventarios (Nota 4)	62.501	62.501
Gastos anticipados	31.538	28.100
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>1.342.937</u>	<u>1.097.985</u>
ACTIVO FIJO (Nota 5)	9.986.669	8.554.773
INVERSIONES PERMANENTES (Nota 6)	51.228	51.228
OTROS ACTIVOS	582	174
TOTAL ACTIVOS	<u><u>11.381.416</u></u>	<u><u>9.704.160</u></u>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Préstamo bancario (Nota 7)	-	750.000
Cuentas por pagar (Nota 8)	61.504	68.402
Impuestos por pagar (Nota 9)	151.515	141.360
Vencimiento corriente de pasivo a largo plazo (Nota 10)	667.900	968.901
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>880.919</u>	<u>1.928.663</u>
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 10)	2.597.774	-
PRESTAMOS DE COMPAÑÍAS RELACIONADAS (Nota 15)	160.679	824.633
PATRIMONIO		
Capital suscrito (Nota 11)	1.600.000	1.600.000
Aporte futuras capitalizaciones (Nota 12)	1.000.000	-
Reserva legal (Nota 13)	168.300	93.409
Reserva de capital (Nota 14)	3.556.577	3.556.577
Utilidades acumuladas	1.417.167	1.700.878
TOTAL PATRIMONIO	<u>7.742.044</u>	<u>6.950.864</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	<u><u>11.381.416</u></u>	<u><u>9.704.160</u></u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Hans Forrer Ruegg
Gerente General


Sr. Freddy Grijalva S.
Contador



INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
INGRESOS:		
Arrendamientos	1.616.011	1.588.949
Otros	33.121	20.938
TOTAL	<u>1.649.132</u>	<u>1.609.887</u>
COSTOS Y GASTOS:		
Administrativos y generales	176.139	159.118
Financieros	148.381	160.286
Depreciación	284.306	258.297
TOTAL	<u>608.826</u>	<u>577.701</u>
UTILIDAD DE OPERACIÓN	1.040.306	1.032.186
OTROS (INGRESOS) EGRESOS, neto	<u>(15.379)</u>	<u>25.676</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	1.055.685	1.006.510
Impuesto a la renta	<u>264.506</u>	<u>258.055</u>
UTILIDAD NETA	<u><u>791.179</u></u>	<u><u>748.455</u></u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Hans Forrer Ruegg
Gerente General



Sr. Freddy Grijalva S.
Contador

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Aporte Futuras Capitalizaciones</u>	<u>Reservas</u>		<u>Utilidades Acumuladas</u>
			<u>Legal</u>	<u>De Capital</u>	
31 de diciembre del 2007	1.010.000	-	79.300	3.575.666	1.537.443
Apropiación	-	-	71.200	-	(71.200)
Aumento de capital	590.000	-	(57.091)	(19.089)	(513.820)
Utilidad neta	-	-	-	-	748.455
31 de diciembre del 2008	<u>1.600.000</u>	<u>-</u>	<u>93.409</u>	<u>3.556.577</u>	<u>1.700.878</u>
Apropiación	-	-	74.891	-	(74.891)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	(1.000.000)
Aportes de accionistas (Nota 12)	-	1.000.000	-	-	-
Utilidad neta	-	-	-	-	791.179
31 de diciembre del 2009	<u>1.600.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>168.300</u>	<u>3.556.577</u>	<u>1.417.166</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Hans Forrer Ruegg
Gerente General



Sr. Freddy Grijalva S.
Contador

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	791.179	748.455
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación		
Depreciación de activo fijo	284.305	258.297
	<u>1.075.484</u>	<u>1.006.752</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	41.962	(648.160)
Gastos anticipados	(3.438)	(1.319)
Otros activos	(408)	18.235
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	(6.898)	(14.686)
Impuestos por pagar	10.155	116.563
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>1.116.858</u>	<u>477.385</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones de activo fijo	<u>(1.716.201)</u>	<u>(849.163)</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamo bancario, neto	(750.000)	750.000
Pasivo a largo plazo, neto	2.296.773	(628.646)
Préstamo de compañías relacionadas	(663.954)	-
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>882.819</u>	<u>121.354</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO	283.476	(250.424)
EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>337.694</u>	<u>588.118</u>
EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>621.170</u>	<u>337.694</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Hans Forrer Ruegg
Gerente General



Sr. Freddy Grijalva S.
Contador

INMOBILIARIA HELVETIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008 (Expresado en dólares de E.U.A.)

Nota 1 - Operaciones

La Compañía fue constituida el 17 de Octubre de 1969 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 24 de Octubre de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es comprar, vender y administrar bienes inmuebles que son arrendados a Compañías Relacionadas para el funcionamiento de almacenes de atención al público, oficinas y bodegas.

Nota 2 - Resumen de Principales Políticas Contables

La compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que requieren presentarse. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Las principales políticas contables se resumen a continuación:

Inversiones en Acciones

Las inversiones en acciones están registradas al costo que no exceden el valor patrimonial proporcional de la compañía emisora.

Activo Fijo

Está registrado al costo. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes, 2% y 5% para edificaciones y 10 % para instalaciones, muebles y enseres y maquinarias y equipos y 33,33% para equipos de computación

Reconocimiento de Ingresos

Los arriendos son registrados de acuerdo con el método del devengado.

Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año por el método del impuesto a pagar.

Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció un cronograma de aplicación para el proceso de conversión e implementación de las (NIIF) a partir del año 2010, 2011 y 2012, estableciendo como año de transición el año inmediato anterior según corresponda.

De acuerdo con esta disposición, la compañía deberá sujetarse a este cambio a partir del 1 de enero de 2011 considerando como período de transición el año 2010, los ajustes que se efectúen al término del período de transición el 31 de diciembre de 2010 deberán contabilizarse el 1 de enero de 2011.

Nota 3 - Cuentas por Cobrar

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Compañías relacionadas (Nota 15)	619.887	601.400
Anticipo a proveedores	-	50.000
Impuesto al valor agregado	-	7.085
Impuesto a la renta	7.483	7.483
Otras	358	3.722
	<u>627.728</u>	<u>669.690</u>

Nota 4 - Inventarios

Al 31 de Diciembre de 2009 y 2008, representan materiales de construcción que serán utilizados en las obras que se encuentran en proceso.

Nota 5 - Activo Fijo

Los movimientos durante los años 2009 y 2008 fueron los siguientes:

	<u>12-31-2008</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros y/o Transferencias</u>	<u>12-31-2009</u>
Terrenos	2.005.528	50.000		2.055.528
Edificios	7.653.154	1.025.655	249.189	8.927.998
Instalaciones	21.052	25.265		46.317
Muebles y enseres	28.906			28.906
Maquinarias y equipos	292.361			292.361
Equipos de computación y software	1.505			1.505
Obras en proceso	725.335	615.281	(249.189)	1.091.427
Sub-total	<u>10.727.841</u>	<u>1.716.201</u>	<u>-</u>	<u>12.444.042</u>
Depreciación acumulada	<u>(2.173.068)</u>	<u>(284.305)</u>	<u>-</u>	<u>(2.457.373)</u>
	<u>8.554.773</u>	<u>1.431.896</u>	<u>-</u>	<u>9.986.669</u>

	<u>12-31-07</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas y/o Transferencias</u>	<u>12-31-08</u>
Terrenos	2.126.894	-	(121.366)	2.005.528
Edificios	7.379.675	152.113	121.366	7.653.154
Instalaciones	21.052	-	-	21.052
Muebles y enseres	28.906	-	-	28.906
Maquinarias y equipos	322.561	4.800	(35.000)	292.361
Equipos de computación y software	1.505,00		-	1.505
Obras en proceso	-	725.335	-	725.335
Sub-total	<u>9.880.593</u>	<u>882.248</u>	<u>(35.000)</u>	<u>10.727.841</u>
Depreciación acumulada	<u>(1.916.686)</u>	<u>(258.297)</u>	<u>1.915</u>	<u>(2.173.068)</u>
	<u>7.963.907</u>	<u>623.951</u>	<u>(33.085)</u>	<u>8.554.773</u>

Al 31 de Diciembre de 2009 y 2008, incluye los siguientes activos totalmente depreciados:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Edificios e instalaciones	65.804	325.544
Muebles, enseres y equipos	40.396	43.950
TOTAL	<u>106.200</u>	<u>369.494</u>

Nota 6 - Inversiones Permanentes

Constituye el valor de 17,400 acciones de \$ 1.00 de valor nominal unitario en Envases, Tambores Nacionales C.A. (Entanaca) representa una participación patrimonial del 14,5%, equivalente a \$ 51.228 según estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2007. Durante el año 2009 la compañía recibió dividendos por \$14.500.

Nota 7 - Préstamo Bancario

Al 31 de diciembre de 2008 representa préstamo del banco Internacional con vencimiento en mayo de 2009 e interés del 9%.

Nota 8 - Cuentas por Pagar

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Compañías relacionadas (Nota 14)	50.051	59.928
Intereses por pagar	-	4.270
Otras	11.453	4.203
	<u>61.504</u>	<u>68.401</u>

Nota 9 - Impuestos por pagar

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Impuesto a la renta	134.038	129.476
Impuesto al valor agregado	10.854	-
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	4.645	9.085
Impuesto al valor agregado	1.978	2.799
	<u>151.515</u>	<u>141.360</u>

Los movimientos del impuesto a la renta fueron los siguientes:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Saldo al inicio del año	129.476	19.509
Pago	(129.476)	(19.508)
Anticipo pagado	(449)	-
Retenciones de terceros	(130.019)	(128.578)
Impuesto causado	264.506	258.055
Saldo al final del año	<u>134.038</u>	<u>129.476</u>

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre la utilidad impositiva, aplicables a las utilidades distribuidas.

Nota 10 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Tegra Holdings Inc.		
Préstamo con vencimiento en junio del 2009 e interés del 14%.	-	900.000
Préstamo con vencimientos mensuales hasta febrero del 2009 e interés del 8%.	-	68.901
EFG Bank Zurich		
Prestamos con vencimientos en junio de 2011 e intereses del 9,3% y 6,5%.	1.300.000	-
Banco Internacional		
Préstamo con pagos mensuales hasta mayo de 2012 e interés reajutable del 9%.	1.115.674	-
Préstamo con pagos mensuales hasta septiembre de 2012 e interés reajutable de 8,98%.	850.000	-
	<u>3.265.674</u>	<u>968.901</u>
Menos vencimiento corriente	<u>(667.900)</u>	<u>(968.901)</u>
	<u>2.597.774</u>	<u>-</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
2011	812.529	-
2012	485.245	-
	<u>1.297.774</u>	<u>-</u>

Nota 11 - Capital Suscrito

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 está representado por 16,000,000 acciones ordinarias de \$ 0.10 de valor nominal unitario.

Mediante escritura pública inscrita en Registro Mercantil el 6 de mayo del 2008 se incrementó el capital suscrito en \$ 590,000 mediante la reinversión de utilidades.

Nota 12 - Aporte Futuras Capitalizaciones

La Junta General de Accionistas celebrada el 22 de diciembre de 2009, aprobó que se acredite a la cuenta Aporte para futuras capitalizaciones el valor del dividendo por \$1.000.000 declarado en la Junta General de Accionistas celebrada el 1 de octubre de 2009.

Nota 13 - Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Nota 14 - Reserva de Capital

Representa el efecto neto de la conversión de los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos de América. Esta reserva no puede distribuirse como dividendos a los accionistas pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Nota 15 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas

Los saldos al 31 de diciembre son como sigue:

	<u>Cuentas por Cobrar</u>		<u>Cuentas por Pagar</u>		<u>Préstamos a Largo Plazo (1)</u>	
	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Ecuaquímica	503.682	600.406	51	492	(18.293)	295.661
Conauto	851	994	50.000	50.000	178.972	178.972
Farmagro	115.354	-	-	-	-	350.000
Agencias	-	-	-	9.436	-	-
TOTAL	619.887	601.400	50.051	59.928	160.679	824.633

(1) La compañía recibe préstamos para financiamiento de construcciones de oficinas y bodegas, no devengan intereses y tienen vencimientos a largo plazo.

Nota 16 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas (continuación)

Las siguientes transacciones afectaron resultados:

	<u>2.009</u>	<u>2.008</u>
Ingresos por arrendamientos	1.616.011	1.588.949
Gastos por servicios contables recibidos	94.245	87.238
Gastos arriendos de oficinas	9.855	9.250

Nota 17 - Eventos Posteriores

A la fecha de emisión de este informe no se produjeron eventos importantes que en opinión de la administración pudieran tener efecto significativo sobre los estados financieros.