

# PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado los balances generales de **Inmobiliaria Helvetia S.A.**, al 31 de Diciembre del 2005 y 2004, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorias.

Nuestras auditorias fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Ecuador. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes efectuadas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorias provee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **Inmobiliaria Helvetia S.A.**, al 31 de Diciembre del 2005 y 2004, los resultados de operaciones y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad.

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

  
CESAR SOBREVILLA CORNEJO  
REG. 22223



Guayaquil, 22 de Febrero del 2006

**INMOBILIARIA HELVETIA S.A.****BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2,005</u>	<u>2,004</u>
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Caja y bancos	338,385	63,635
Cuentas por cobrar (Nota 3)	162,287	170,591
Inventarios (Nota 4)	65,366	68,046
Gastos anticipados	15,709	11,954
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<u>581,747</u>	<u>314,226</u>
<b>ACTIVO FIJO (Nota 5)</b>	6,332,546	6,261,420
<b>INVERSIONES PERMANENTES (Nota 6)</b>	69,463	69,463
<b>OTROS ACTIVOS</b>	104	104
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<u>6,983,860</u>	<u>6,645,213</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Cuentas por pagar (Nota 7)	3,825	4,375
Impuestos por pagar (Nota 8)	58,169	5,208
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<u>61,994</u>	<u>9,583</u>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota 9)</b>	<u>1,905,737</u>	<u>2,147,317</u>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital suscrito (Nota 10)	475,000	475,000
Reserva legal (Nota 11)	31,860	22,340
Reserva de Capital (Nota 12)	3,582,849	3,582,849
Utilidades acumuladas	206,420	408,124
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<u>4,296,129</u>	<u>4,488,313</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<u>6,983,860</u>	<u>6,645,213</u>



**INMOBILIARIA HELVETIA S.A.****ESTADOS DE RESULTADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

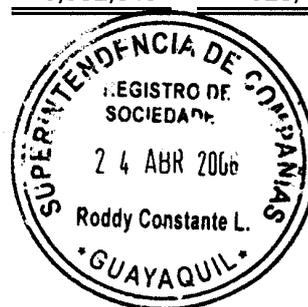
	<u>2,005</u>	<u>2,004</u>
<b>INGRESOS:</b>		
Arrendamientos	1,117,629	443,716
Otros	31,651	11,092
<b>TOTAL</b>	<u>1,149,280</u>	<u>454,808</u>
<b>COSTOS Y GASTOS:</b>		
Costo de ventas	31,651	11,092
Administrativos	143,052	136,748
Financieros	126,000	97,671
Depreciación	206,308	122,535
<b>TOTAL</b>	<u>507,011</u>	<u>368,046</u>
<b>UTILIDAD DE OPERACION</b>	642,269	86,762
<b>OTROS EGRESOS (INGRESOS)</b>		
Dividendos recibidos	-	(29,003)
Otros, neto	(612)	(2,003)
<b>Total</b>	<u>(612)</u>	<u>(31,006)</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	642,881	117,768
<b>Impuesto a la renta</b>	115,065	22,619
<b>UTILIDAD NETA</b>	<u>527,816</u>	<u>95,149</u>



## **INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**

### **ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004 (Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Capital Suscrito</u>	<u>Reservas</u>		<u>Utilidades Acumuladas</u>
		<u>Legal</u>	<u>De Capital</u>	
Diciembre 31 del 2003	475,000	16,480	3,582,849	319,858
Distribución de utilidades		5,860		(5,860)
Reliquidación impuesto a la renta				(1,023)
Utilidad neta				95,149
Diciembre 31 del 2004	<u>475,000</u>	<u>22,340</u>	<u>3,582,849</u>	<u>408,124</u>
Distribución de utilidades		9,520		(9,520)
Utilidad neta				527,816
Diciembre 31 del 2005	<u>475,000</u>	<u>31,860</u>	<u>3,582,849</u>	<u>926,420</u>



**INMOBILIARIA HELVETIA S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2,005</u>	<u>2,004</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDAD DE OPERACION:</b>		
Utilidad neta	527,816	95,149
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación		
Depreciación	206,308	122,535
Reliquidación impuesto a la renta	-	(1,023)
	<u>734,124</u>	<u>216,661</u>
<b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	8,303	20,952
Inventarios	2,680	507
Gastos anticipados	(3,755)	1,234
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	(550)	(16,781)
Impuestos por pagar	52,961	3,054
<b>EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<u>793,763</u>	<u>225,627</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Activo fijo, neto	<u>(277,434)</u>	<u>(511,081)</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Pasivo a largo plazo, neto	<u>(241,579)</u>	<u>273,507</u>
<b>AUMENTO NETO DE EFECTIVO</b>	274,750	(11,947)
<b>EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	63,635	75,582
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>338,385</u>	<u>63,635</u>



## **INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2005 Y 2004 (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 y representan una participación menor al 1%.



##### **Activo Fijo**

Está registrado al costo de adquisición. 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% para edificios y 10 % para instalaciones, equipos y muebles y enseres.

##### **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.

### Nota 3 - Cuentas por Cobrar

	<u>2,005</u>	<u>2,004</u>
Compañías relacionadas (Nota 13)	89,860	12,350
Impuesto al valor agregado	63,644	149,379
Impuesto a la renta (Nota 8)	7,482	8,777
Otras	1,301	85
	<u>162,287</u>	<u>170,591</u>

### Nota 4 - Inventarios

Al 31 de Diciembre del 2005 y 2004, representan materiales de construcción que serán utilizados en las obras que se encuentran en desarrollo

### Nota 5 - Activo Fijo

El movimiento durante los años 2005 y 2004 fue el siguiente:

	<u>1-01-05</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros y/o Transferencias</u>	<u>12-31-05</u>
Terrenos	1,554,652	-	(6,853)	1,547,799
Edificios e instalaciones	5,430,839	299,059	443,156	6,173,054
Muebles, enseres y equipos	103,759	23,764	(71,749)	55,774
Construcciones en proceso	448,557	33,047	(443,156)	38,448
Sub-total	<u>7,537,807</u>	<u>355,870</u>	<u>(78,602)</u>	<u>7,815,075</u>
Depreciación acumulada	<u>(1,276,387)</u>	<u>(206,308)</u>	<u>166</u>	<u>(1,482,529)</u>
	<u>6,261,420</u>	<u>149,562</u>	<u>(78,436)</u>	<u>6,332,546</u>

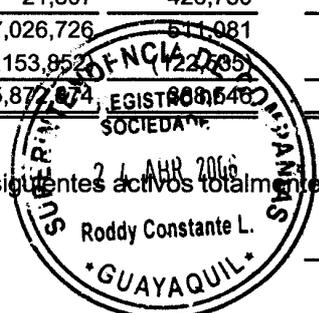
	<u>1-01-04</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros y/o Transferencias</u>	<u>12-31-04</u>
Terrenos	1,519,652	35,000	-	1,554,652
Edificios e instalaciones	5,381,508	49,331	-	5,430,839
Muebles, enseres y equipos	103,759	-	-	103,759
Construcciones en proceso	21,807	426,750	-	448,557
Sub-total	<u>7,026,726</u>	<u>511,081</u>	<u>-</u>	<u>7,537,807</u>
Depreciación acumulada	<u>(1,153,852)</u>	<u>(122,705)</u>	<u>-</u>	<u>(1,276,387)</u>
	<u>5,872,874</u>	<u>388,376</u>	<u>-</u>	<u>6,261,420</u>

Al 31 de Diciembre del 2005 y 2004, incluye los siguientes activos totalmente depreciados:

	<u>2,005</u>	<u>2,004</u>
Edificios e instalaciones	27,425	41,123
Muebles, enseres y equipos	2,962	2,321
TOTAL	<u>30,387</u>	<u>43,444</u>

### Nota 6 - Inversiones Permanentes

Constituye el valor de 44,080 acciones de \$ 0.04 de valor nominal unitario en Envases, Tambores Nacionales C.A. (Entanaca) representa una participación patrimonial del 14,5%, equivalente a \$ 181,875 según estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2004.



### Nota 7 - Cuentas por Pagar

	<u>2,005</u>	<u>2,004</u>
Proveedores	923	-
Otras	2,902	4,375
	<u>3,825</u>	<u>4,375</u>

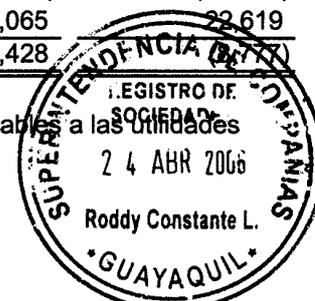
### Nota 8 - Impuestos por pagar

	<u>2,005</u>	<u>2,004</u>
Impuesto a la renta	56,428	-
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	1,448	4,139
Impuesto al valor agregado	293	1,069
	<u>58,169</u>	<u>5,208</u>

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	<u>2,005</u>	<u>2,004</u>
Saldo al inicio del año	(8,777)	(9,022)
Pago	(245)	-
Nota de credito	1,540	-
Transferencia a cuentas por cobrar	7,482	-
Retenciones de terceros	(58,637)	(22,374)
Impuesto causado	115,065	22,619
Saldo al final del año	<u>56,428</u>	<u>22,619</u>

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 25% sobre la utilidad impositiva, aplicables a las utilidades distribuidas, la tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas.



### Nota 9 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>2,005</u>	<u>2,004</u>
Compañías relacionadas (Nota 13)	1,005,738	1,247,317
Tegra Holdings		
Préstamo con vencimiento en junio del 2009 e interes del 14% pagaderos trimestralmente	900,000	900,000
	<u>1,905,738</u>	<u>2,147,317</u>

### Nota 10 - Capital Suscrito

Está representado por 4'750,000 acciones ordinarias de \$ 0.10 de valor nominal unitario

### Nota 11 - 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 12 - 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 13 - Transacciones Significativas con Compañías Relacionadas

Los saldos al 31 de Diciembre son como sigue:

	Cuentas por Cobrar		Pasivo a Largo Plazo (1)	
	2,005	2,004	2,005	2,004
Ecuaquímica	8,258	11,571	902,649	1,092,306
Conauto	79,676	695	103,089	155,011
Agencias y Servicios Contables S.A.	1,926	16	-	-
Otras	-	68	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>89,860</b>	<b>12,350</b>	<b>1,005,738</b>	<b>1,247,317</b>

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

Las siguientes transacciones afectaron resultados:

	2,005	2,004
Ingresos por arrendamiento	1,117,829	443,716
Gastos por servicios contables recibidos	64,294	61,232
Gastos de arriendos	6,691	6,892

## Nota 14 - Eventos Posteriores

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

