



INMOBILIARIA BRAVO VERA

INBRAVE S.A.

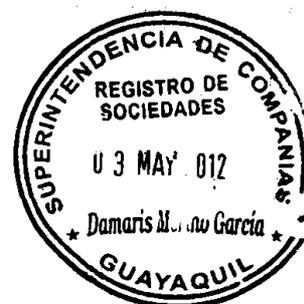
*Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2011 y 2010
con Informe del Auditor Independiente*



Inmobiliaria Bravo Vera, Inbrave S.A.

*Estados Financieros al 31 de diciembre del 2011 y 2010
con Informe del Auditor Independiente*

<u>Contenido</u>	<u>Pág.</u>
Dictamen del Auditor Independiente _____	1
<u>Estados Financieros</u>	
Estado de Situación Financiera _____	3
Estado de Resultados _____	4
Estado de Evolución del Patrimonio _____	5
Estado de Flujos de Efectivo _____	6
Políticas significativas de contabilidad _____	7
Notas a los Estados Financieros _____	9



Abreviatura utilizada:

U.S.\$: Dólares estadounidenses

NEC: Norma Ecuatoriana de Contabilidad

NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera

Dictamen del auditor independiente

A los accionistas de: **Inmobiliaria Bravo Vera Inbrave S.A.**

Estados financieros auditados

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Bravo Vera Inbrave S.A., la empresa, que comprenden el Balance General al 31 de diciembre del 2011, el Estado de Resultados, el Estado de Evolución del Patrimonio, el Estado de Flujo de Efectivo por el año que terminó en esa fecha y un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos adecuados para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas de contabilidad y la elaboración de estimaciones contables que son razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Excepto por lo que comentamos a continuación, efectuamos nuestra auditoría 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.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjuntos de los estados financieros.

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

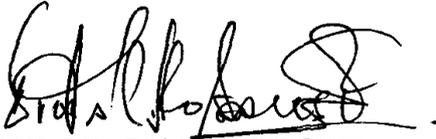
No nos hemos podido satisfacer de los pagos de facturas de la escritura de entrega de obra por US\$1'305.975 en las adecuaciones del inmueble la Reforma de igual manera la entrega de obra no ha sido catastrada.



Dictamen del auditor independiente

Opinión

En nuestra opinión, excepto por lo mencionado en el párrafo anterior y el efecto de los ajustes si los hubiere, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Bravo Vera Inbrave S.A. al 31 de diciembre del 2011, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio que terminó en esa fecha de conformidad con las normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.



ING. COM. GINA ROSALES ENRIQUEZ

No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: 323

No. de Licencia Profesional: 22.045

RUC Auditor: 0905302659001

Guayaquil, 06 de febrero del 2012.





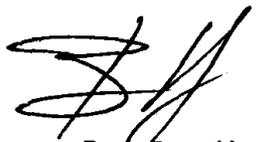
INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

Estado de Situación Financiera

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2011 y 2010

(Expresado en U.S. Dólares)

<u>Diciembre 31,</u>	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Activo			
Caja - Bancos	(A)	14.014	7.481
Cuentas por Cobrar	(B)	341.231	377.488
Pagos Anticipados	(C)	280.240	283.018
Total Activo Corriente		635.485	667.986
Propiedad, Maquinaria y Equipos (neto)	(D)	3.691.462	4.032.580
Plantaciones y actividades agrícolas en proceso	(E)	291.116	355.185
Otros Activos No Corrientes	(F)	1.685.440	72.360
Total Activo No Corriente		5.668.018	4.460.125
TOTAL ACTIVO		6.303.502,70	5.128.111
Pasivo			
Obligaciones Financieras	(G)	5.537	13.833
Cuentas y Documentos por Pagar	(H)	402.996	2.721.826
Impuestos por Pagar	(I)	967	136
Obligaciones Patronales	(J)	2.132	2.097
Otros Pasivos Corrientes	(K)	11.200	8.750
Total Pasivo Corriente		422.832	2.746.642
Cuentas por Pagar (Largo Plazo)	(L)	4.859.470	1.339.864
Total Pasivo No Corriente		4.859.470	1.339.864
TOTAL PASIVO		5.282.303	4.086.505
Patrimonio			
Capital Social	(M)	2.339	2.339
Reservas	(N)	585.560	585.560
Aportes para Futuras Capitalizaciones	(O)	416.550	416.550
Resultados Acumulados		14.297	36.445
Resultado del Ejercicio.		2.454	712
Total Patrimonio		1.021.200	1.041.606
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		6.303.502,70	5.128.111


Byron Bravo Vera
Gerente General


Gina Campuzano
Contadora General

Ver notas a los estados financieros y
políticas de contabilidad significativas

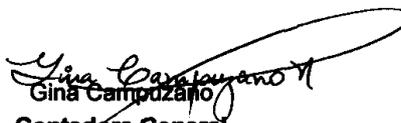


INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

Estado de Resultados
Por el período terminado al 31 de diciembre del 2011 y 2010
(Expresado en U.S. Dólares)

<u>Diciembre 31,</u>	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Ingresos</u>			
Ventas Netas	(P)	409.075	186.885
		409.075	186.885
<u>Gastos de Operación</u>			
Gasto de Hacienda	(Q)	(12.440)	(17.334)
Gastos de Inmuebles	(R)	(347.240)	(134.542)
Gastos Administrativos	(S)	(56.062)	(33.264)
Total Gastos de Operación		(415.742)	(185.140)
Resultado Operativo		-6.667	1.745
<u>Otros Ingresos y Egresos</u>			
Otros Ingresos	(T)	15.741	1.416
Otros Egresos	(U)	(6.620)	(2.448)
Otros Ingresos/Egresos Netos		9.121	(1.033)
RESULTADO DEL EJERCICIO		2.454	712


Byron Bravo Vera
Gerente General


Gina Campuzano
Contadora General

Ver notas a los estados financieros y
políticas de contabilidad significativas

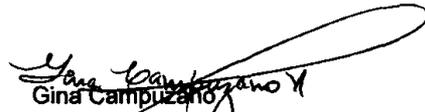


INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

Estado de Evolución de Patrimonio
Por el período terminado al 31 de diciembre del 2011 y 2010
(Expresado en U.S. Dólares)

<u>Diciembre 31.</u>	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Capital Social	(M)		
Saldo Inicial y Final		2.339	2.339
		2.339	2.339
Reserva Legal	(N)		
Saldo Inicial y Final		1.170	1.170
		1.170	1.170
Reserva Facultativa	(N)		
Saldo Inicial y Final		636	636
		636	636
Reserva de Capital	(N)		
Saldo Inicial y Final		583.755	583.755
		583.755	583.755
Aportes para Futura Capitalización	(O)		
Saldo Inicial y Final		416.550	416.550
		416.550	416.550
Resultados Acumulados			
Saldo Inicial		36.445	21.236
Resultados del Ejercicio anterior		712	24.800
15% Participación Trabajadores		(107)	(3.720)
25% Impuesto a la Renta		(22.753)	(5.871)
		14.297	36.445
Resultado del Ejercicio			
Utilidad del Ejercicio		2.454	712
		2.454	712
Patrimonio Neto de los Accionistas		1.021.200	1.041.606


Byron Bravo Vera
Gerente General


Gina Campuzano
Contadora General

Ver notas a los estados financieros y
políticas de contabilidad significativas



INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

Estado de Flujo de Efectivo

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2011 y 2010

(Expresado en U. S. Dólares)

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Utilidad del ejercicio	2.454	712
Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación.-		
Depreciación	196.048	58.613
Provisión Cuentas Incobrables	-	-
Dividendos ganados	-	-
Cambios netos en activos y pasivos.-		
Aumento (disminución) en cuentas por cobrar	36.257	(40.230)
Aumento (disminución) en Otros activos	(1.684.837)	-
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	(2.315.513)	137.151
Aumento (disminución) en impuesto a la renta	(6.814)	(417.786)
Efectivo neto utilizado por actividades de operación	(3.772.406)	(261.540)
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adiciones (bajas) a propiedad y equipo	276.781	204.099
Disminución en inversiones temporales	64.069	15.327
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	340.850	219.427
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Aumento (disminución) en préstamos bancarios	(8.296)	13.391
(Disminución) aumento de la deuda a largo plazo	3.446.385	8.750
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	3.438.089	22.140
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo	6.534	(19.973)
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Saldo al inicio del año	7.481	27.454
Saldo al final del año	14.014	7.481

Byron Bravo Vera
Gerente General

Ing. Gina Campuzano
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas

Descripción del Negocio La compañía se constituyó en Ecuador, el 09 de enero de 1992, con un Capital Suscrito de Ocho millones cuatrocientos ochenta mil Suces divididos en ochocientos cuarenta y ocho acciones ordinarias y nominativas de diez mil suces cada una. En la Actualidad mantiene un Capital suscrito de Dos mil trescientos treinta y nueve Dólares con veinte centavos.

La empresa es tenedora de varias propiedades inmuebles, algunas de las cuales, se arriendan a empresas relacionadas con el grupo del principal accionista. Sus operaciones administrativas se realizan en la Ciudad de Guayaquil y los Inmuebles (Terrenos, Galpones y Haciendas) se encuentran en distintos puntos como: Samborondón, Nobol, Quito.

El Entorno del Año 2011 En el año 2011, los resultados aumentaron en US\$28 mil, frente a los resultados del 2010 (US\$712).

En el 2011, la compañía adquirió oficinas y parqueos en el edificio Trade Building de la ciudad de Guayaquil; también vendió el inmueble ubicado en el KM 7 1/2 de la vía a Daule a la empresa relacionada Fibras Nacionales Fibranac.

La compañía adquirió acciones de la empresa "Inpaecsa", para lo cual transfirió el Inmueble conocido como "LA REFORMA" ubicado en el Cantón Babahoyo, Provincia de Los Ríos (Código Catastral No. 7321000000, de 16,5 hectáreas, adquirido en el 2007, a FILANBANCO EN LIQUIDACION)

Base de Presentación Las políticas Contables son los principios, bases, convenciones, reglas y prácticas específicas adoptadas por la Administración de una empresa en la preparación y presentación de los estados financieros.

a) **Preparación de los Estados Financieros**

Los Estados Financieros de "Inmobiliaria Bravo Vera Inbrave S.A.." han sido preparados en base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y otras disposiciones legales dispuestas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.
Políticas de Contabilidad Significativas

b) Consistencia de Presentación

La presentación y clasificación de las partidas en los estados financieros se mantienen de un período al siguiente

c) Provisión para Cuentas Incobrables.-

INBRAVE establece una provisión del 1% sobre el saldo por cobrar de los créditos otorgados a clientes durante el año. En el año 2011, la administración no registró dicha provisión.

d) Propiedad, Maquinaria y Equipos.-

Se presentan al costo histórico. El valor del activo fijo y la depreciación acumulada de los ítems vendidos o retirados, se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro. El resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al mes siguiente, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada.

e) Impuesto a la Renta

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% (25% en el 2010) sobre las utilidades gravables, la cual se reduce al 14% sobre las utilidades reinvertidas por el contribuyente.

Inbrave no reinvertirá las utilidades generadas durante el año 2011, por lo cual la tasa del impuesto a la renta a considerar es del 24%.

f) Participación de los trabajadores en las utilidades.-

El 15% de la utilidad anual se reconoce a favor de los trabajadores de conformidad con disposiciones del Código del Trabajo.

g) Aplicación de las NIIF

INBRAVE, al igual que todas las empresas ecuatorianas deberán aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del año 2012. El año 2011 se considera como período de transición.

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.**Notas a los Estados Financieros****(Expresadas en U.S. Dólares)**

A. Caja Bancos El resumen de esta cuenta se detalla a continuación:

Diciembre 31,	2011	2010
Caja Chica	50	50
Banco del Pacífico Cta. Cte. 242755-9	2.491	4.030
Banco Produbanco Cta. Cte. 02-00609637-5	11.088	3.143
Banco del Austro Cta. Cte. 0409020089	385	258
Total...	14.014	7.481

B. Cuentas por Cobrar El resumen de esta cuenta se detalla de la siguiente manera:

Diciembre 31,		2011	2010
Clientes	(1)	337.046	94.413
Empleados		1.500	-
Compañías Filiales	(2)	-	70.000
Anticipos por devengar	(3)	2.500	206.632
Deudores Varios	(4)	185	6.443
		341.231	377.488
(-) Provisión Cuentas Incobrables		-	-
Total...		341.231	377.488

(1) El saldo por cobrar clientes al 31 de diciembre del 2011, está compuesto de la siguiente manera:

Clientes	2011	2010
Fibras Nacionales Fibranac S.A.	280.622	743
INPAECSA	43.763	-
Reciclajes Internacionales Recynter S.A.	6.304	23.047
Distribuidora Importadora Dipor S.A.	3.346	-
Gaconsulting S.A.	1.664	-
Recicladora de Plásticos Reciplásticos	920	51.020
Jucitas S.A.	167	10.647
Bravo Baño José	101	101
Reciclajes y Procesos Ecológicos S.A.	48	-
Dinadec S.A. Distribuidora Nacional del Ecuador	-	8.783
Varios	112	72
Suman...	337.046	94.413

(2) Préstamo otorgado a Proceplas S.A. el 30 de Marzo del 2007.

(3) Corresponde a valores anticipados a proveedores:

Anticipos por devengar		2011	2010
Fideicomiso Ofistore	(a)	-	204.132
Inelmat	(b)	2.500	2.500
Suman...		2.500	206.632

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(a) **Año 2010:** Corresponde a la reservación y pago por cuatro oficinas y 6 parqueaderos en el edificio Trade Building por US\$332,100. A la fecha de corte se ha pagado la reserva por US\$180,120 y hasta la cuota 4/7 por US\$32,016.

(b) Anticipos a trabajos eléctricos en terrenos los Vergeles propiedad de Mario Bravo desde el 2008.

(4) Incluye valores por liquidar a los arrendatarios y cobros por ventas de activos fijos de la compañía:

<u>Deudores Varios</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Reembolsos por Cobrar	185	1403
Telma Flores Rosado (a)	-	5.040
<u>Suman...</u>	<u>185</u>	<u>6.443</u>

(a) Valor pendiente de cobro desde el 16 de mayo del 2008, por la venta de un vehículo Lancer GLXIL.

C. Pagos Anticipados

Corresponde a valores anticipados o retenidos por clientes por Impuesto a la Renta del ejercicio, así como también a créditos tributarios por el IMPUESTO AL VALOR AGREGADO y por Impuesto a la Renta de ejercicios anteriores:

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ret.Fuente del Impto.a la Renta	17.955	14.818
Anticipo de Impuesto a la Renta	6.348	11.406
Crédito Tributario del IVA	236.582	227.847
Crédito Tributario por Imp. a la Renta (1)	19.354	28.947
<u>Total...</u>	<u>280.240</u>	<u>283.018</u>

(1) Corresponde a saldo a favor de Inbrave por impuesto a la renta de ejercicios anteriores.

D. Propiedad, Maquinaria, y Equipos (1)

Corresponde al siguiente detalle:

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Activo Fijo No Depreciable</u>		
Terrenos (2)	1.725.350	1.989.590
Construcciones en proceso	-	92.261
<u>Activo Fijo Depreciable:</u>		
Edificios (3)	2.287.162	2.222.599
Maquinaria y Equipo	6.301	6.551
<u>Suman y Pasan...</u>	<u>4.018.813</u>	<u>4.311.002</u>

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.**Notas a los Estados Financieros****(Expresadas en U.S. Dólares)**

Diciembre 31,	2011	2010
Vienen...	4.018.813	4.311.002
Muebles y Enseres	72.744	72.544
Vehículos	96.029	65.680
Herramientas y Accesorios	196	267
Equipos de Oficina	2.548	2.548
Equipos de Computación	7.958	7.418
Banco de Transformadores	22.310	22.310
Otros Activos	1.146	1.146
	4.221.744	4.482.915
Depreciación Acumulada	(530.282)	(450.336)
Total...	3.691.462	4.032.580

(1) El movimiento de Propiedad, Maquinaria y Equipo al 31-Dic-2011 se detalla a continuación:

Costo Histórico:	2011	2010
Saldo Inicial	4.482.915	4.278.816
(+) Adquisiciones (a)	609.203	205.037
(+) Reclasificaciones (b)	171.469	-
(+) Mejoras en inmueble (c)	1.305.975	-
(-) Bajas y/o ventas	(507.959)	(938)
(-) Reclasificaciones (b)	(155.859)	-
(-) Por compra de acciones (d)	(1.684.000)	-
Neto...	4.221.744	4.482.915

(a) Corresponde a compra de oficinas US\$577.918; vehículos US\$30.348; equipos de computación US\$540; y varios US\$396.

(b) En el 2011, Fibrnac realizó la segregación de "terreno" y "edificios" en los inmuebles de Cda. Adace, km 7 1/2 vía Daule y Samanes.

(c) Mediante Escritura Pública del 25 de Agosto del 2011, se registró la entrega de obra que hace el arquitecto Andres Barreto a favor de Inbrave, por adecuaciones y mejoras por US\$1,305.975 realizadas en el inmueble "La Reforma". A la fecha del presente informe, tales valores se encontraban pendientes de pago al constructor; de igual manera la entrega de obra no ha sido catastrada, ni existen evidencias del pago de facturas y mano de obra a que hace referencia la citada escritura.

(d) Inmueble conocido como LA REFORMA, transferido en pago de acciones de la empresa INPAECSA. La transferencia se realizó al valor en libros más las mejoras registradas por la escritura de entrega de obra a que se hace referencia en el literal anterior

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.**Notas a los Estados Financieros****(Expresadas en U.S. Dólares)**

Depreciación Acumulada (-):	2011	2010
Saldo Inicial	(450.336)	(327.491)
(+) Gastos	(196.048)	(126.114)
(-) Bajas y Ajustes	116.102	3.269
Neto...	(530.282)	(450.336)

(2) El listado de los terrenos es el siguiente:

Ubicación Del Terreno	Año	Según Libros
Guayaquil Cdma. Adace		88.947
Guayaquil Cdma. Samanes		9.228
Quito Av. Pichincha Parroquia San Blas	1997 (a)	51.000
Nobol Terreno Rural 1 Z.Artilleria "Rinconada"	2002 (b)	15.275
Nobol Terreno Rural 2 Z.Artilleria "Rinconada"	2002 (c)	15.275
Nobol Predio San Fernando P.Piedrahita	2003 (d)	115.022
Guayaquil Lotización Inmaconsa Terreno 1	2006 (e)	21.640
Guayaquil Lotización Inmaconsa Terreno 2	2006 (f)	16.230
Guayaquil Lotización Inmaconsa Terreno 3	2007 (g)	159.210
Guayaquil Lotización Inmaconsa Terreno 4	2007 (h)	17.114
Guayaquil Lotización Inmaconsa Terreno 5	2007 (i)	8.573
Guayaquil Lotización Inmaconsa Terreno 6	2007 (j)	15.103
Samborondón Lotización El Manglero S. 20	2008 (k)	1.150.842
Guayaquil Los Vergeles Mz.248 Solar 1,7 y 8	2010 (l)	41.891
		1.728.360

(a) Terreno adquirido en el año 1997, (escritura de la Notaría Vigésimo Quinta de Quito), ubicado en las calles Montúfar entre Esmeraldas y Oriente con el número 1136, Lote 2 de la Parroquia San Blas. Superficie de 275,16 metros cuadrados.

Nota: Según el comprobante Predial Urbano del Distrito Metropolitano de Quito, el inmueble incluye una construcción US\$5.680. La empresa no ha discriminados los valores de terreno y construcción.

(b) Terreno adquirido en el año 2002, (escritura de la Notaría Vigésimo Novena de Guayaquil), de 68,56 has., signado como Terreno Rural No.1, Zona Artillería, (Rinconada) del Cantón Nobol.

(c) Terreno adquirido en el año 2002, (escritura de la Notaría Vigésimo Novena de Guayaquil), de 68,56 has., signado como Terreno Rural No.2, Zona Artillería, (Rinconada) del Cantón Nobol.

(d) Incluye: Costo de Adquisición US\$40 mil (según Escritura, Notaría Vigésima Novena de Guayaquil), Gastos Legales y Gastos en el Cercado de la Hacienda. El inmueble, denominado San Fernando, se ubica en la parroquia Vicente Piedrahita, Cantón Daule (actualmente Cantón Nobol) con una superficie de 874 hectareas. Según el pago predial, el inmueble está ubicado en la parroquia Pascuales del cantón Guayaquil.

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

- (e) Terreno adquirido a Macorcón S.A. (escritura de la Notaría Vigésia Novena del Cantón Guayaquil) en el 2006, solar signado con el No.2-D de la Mz.23 de la lotización Inmaconsa que se encuentra en el Km.9 de la vía Guayaquil-Daule. Area de 1731 metros cuadrados.
- (f) Corresponde al Solar Numero Dos C de la Manzana número 23 de la Lotización Inmaconsa ubicado en el Km. 9 de la vía Guayaquil-Daule. Area 1082 metros cuadrados. Adquirido en el 2007 (Notaría 6ta de Guayaquil).
- (g) Terreno adquirido en el 2007 (escritura de la Notaría del Cantón Samborondón) signado como lote No.1 de la Mz.23 de la lotización Inmaconsa, Km 9 de la carretera Guayaquil-Daule. Area 18.300 metros cuadrados.
- (h) Terreno adquirido en el año 2007, (notaría del cantón Samborondón), lote signado con el No.2-1, de la Mz.23 de la Lotización Inmaconsa, ubicada en el Km 9 de la carretera Guayaquil-Daule. Area 1968 metros cuadrados.
- (i) Terreno adquirido en el año 2007 (Notaría del cantón Samborondón), lote signado con el No.2, de la Mz.23 de la Lotización Inmaconsa, ubicada en el Km 9 de la carretera Guayaquil-Daule. Area 985 metros cuadrados.
- (j) Terreno adquirido en el año 2007 (Notaría del cantón Samborondón) ubicado en el lote signado con el No.5, de la Mz.23 de la Lotización Inmaconsa, ubicada en el Km 9 de la carretera Guayaquil-Daule. Area 1736 metros cuadrados.
- (k) Terreno adquirido en el 2008 (Notaría 26 del cantón Guayaquil), signado como solar 20 de la lotización El Manglero en el cantón Samborondón. Area 10.000 mts cuadrados. Corresponde al Costo de Adquisición US\$1'140 mil y Gastos de Alcabalas e Impuestos Prediales.
- (l) Compra del Terreno Los Vergeles por US\$40mil según Escritura de la Notaría Trigésimo Octavo de Guayaquil. La propiedad incluye tres lotes de terrenos signados como solares uno, siete y ocho de la Manzana 248 ubicado en el sector Cerro Colorado (Vergeles). Incluye costo de adquisición y pagos por Alcabalas y trámites al Registro de la Propiedad y Mercantil

(3) El listado de los edificios es el siguiente:

<u>Ubicación del Terreno</u>	<u>Año</u>	<u>Según Libros 2011</u>
Guayaquil Cda. Adace calle A y tercera	1991 (a)	325.125
Guayaquil Cda. Los Samanes V.18	2002 (b)	11.954
Guayaquil Construcción Recynter	2010 (c)	218.483
Guayaquil Edificio Manglero	2010 (d)	1.394.879
Guayaquil Oficinas "Trade Building"	2011 (e)	336.722
		2.287.162

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

- (a) Incluye oficinas y bodegas aportados en 1991 para la construcción de Inbrave S.A. a los cuales se han adicionado las adecuaciones posteriores.
- (b) Corresponde a la adquisición de una Villa y entrega de Obra ubicada en los Samanes, según Escritura de la Notaría Trigésima Segunda en el 2002.
- (c) Estructuras metálicas por construcción de galpón sobre terreno 9 1/2 vía a Daule (Arrendatario Recynter S.A.)
- (d) Corresponde a los costos de construcción de la Residencia El manglero Cantón Samborondón desde el 2008. La obra fue entregada en Marzo del 2010.
- (e) Corresponde a la compra y pago por cuatro oficinas y 6 parqueaderos en Trade Building por US\$332,100. Incluye pago de impuestos por la adquisición de las oficinas.

E. **Plantaciones y actividades agrícolas en Proceso** : Corresponde a los costos acumulados en el desarrollo de plantaciones e inversión en ganado:

Proceso	Diciembre 31,	2011	2010
Proyecto Teca Hacienda Inbrave	(1)	224.448	218.556
Proyecto Teca Hacienda San Fernando		-	95.925
Proyecto Caña Finca Montalvo		-	4.964
Proyecto Teca Finca Montalvo	(2)	27.184	12.688
Proyecto Frutales		-	1.200
Proyecto Ganadería Hda San Fernando	(3)	39.484	21.852
Total...		291.116	355.185

(1) Corresponde a lo siguiente:

<u>P.Teca Hacienda Inbrave</u>	<u>Valor</u>
Trabajos ocasionales	20.189
Honorarios supervisor de campo	29.251
Contrato Agrícola	5.508
Alimentación	9.080
Plantas de Teca	18.437
Insumos y Fertilizantes	8.815
Movilización	8.638
Suman y Pasan...	99.919

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.**Notas a los Estados Financieros****(Expresadas en U.S. Dólares)**

<u><i>P.Teca Hacienda Inbrave</i></u>	<u><i>Valor</i></u>
Vienen...	99.919
Desbroce y Limpieza	28.396
Guardianía	33.275
Alquiler de maquinaria	18.832
Sueldos y salarios	4.671
Herramientas de trabajo	7.869
Cercado de hacienda	6.138
Varios	25.348
<u>Suman...</u>	<u>224.448</u>

(2) Incluye:

<u><i>P.Teca Finca Montalvo</i></u>	<u><i>Valor</i></u>
Trabajo ocasional	14.149
Sueldos y salarios	4.671
Mantenimiento Teca	2.088
Insumos fertilizantes	1.558
Plantas Teca	1.029
Aportes Patronales	568
Alimentación personal	428
Seminario Teca	329
Flete	250
Varios	2.115
<u>Suman...</u>	<u>27.184</u>

(3) La inversión en Ganado es la siguiente:

<u><i>P. Ganado Hacienda San Fernando</i></u>	<u><i>Valor</i></u>
Mantenimiento Ganado	15.694
Sueldos y Salarios	8.722
Ganado	6.151
Alimentación personal	3.533
Beneficios Sociales	3.163
Guardianía	744
Cuota Asociac. Ganaderos	700
Flete	274
Balanceados	212
Tratamiento aseo ganado	132
Accesorios para Ganado	95
Mantenimiento y Reparaciones	51
Herramientas y materiales de trabajo	14
<u>Suman...</u>	<u>39.484</u>

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.**Notas a los Estados Financieros****(Expresadas en U.S. Dólares)****F. Otros** Corresponde a los siguientes activos diferidos:**Activos****No Corrientes**

Diciembre 31,	2011	2010
Seguros Anticipados	1.366	529
Depósitos en Garantía	73	73
Activos Diferidos (1)	-	71.758
Inversiones en Asociadas (2)	1.684.000	0
Total...	1.685.440	72.360

(1) En el año 2010, se difirieron parcialmente gastos relacionados al inmueble el manglero.

(2) Corresponde a acciones adquiridas en la compañía "Inpaecsa" mediante la transferencia del Inmueble conocido como "LA REFORMA" del Cantón Babahoyo de la Provincia de Los Rios. La transferencia se inscribió en el respectivo Registro de la Propiedad, el 18 de Noviembre del 2011 como parte de los requisitos legales del incremento de capital de INPAECSA (aprobado 1 de Noviembre del 2011 por la Superintendencia de Compañías).

G. Obligaciones Financieras Corresponde a Obligaciones bancarias a corto plazo:

Diciembre 31,	2011	2010
Préstamo Produbanco (1)	5.533	13.833
Intereses por Pagar	3	-
Total...	5.537	13.833

(1) **Año 2011:** Corresponde al préstamo bancario por US\$16 mil, a 12 meses plazos con el 11,23% de interés. Dicho préstamo fue realizado para financiar la adquisición de vehículos.

H. Cuentas y Documentos por Pagar Corresponde a :

Diciembre 31,	2011	2010
Proveedores (1)	393.610	357.058
Relacionadas (2)	2.500	5.000
Accionistas (3)	-	2.356.110
Otras Cuentas por Pagar	6.887	3.658
Total...	402.996	2.721.826

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.**Notas a los Estados Financieros****(Expresadas en U.S. Dólares)****(1) El detalle de proveedores es el siguiente:**

<u>Proveedores</u>		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Reciclajes Internacionales Recynter S.A.	(a)	242.516	242.516
Fibras Nacionales	(b)	143.938	103.333
Arq. Andrés Barreto	(c)	6.038	6.038
Varios		1.118	5.171
Total por pagar proveedores...		393.610	357.058

(a) Adquisición de estructuras metálicas para construcción en Km. 9 1/2 vía a Daule (alquilado a Recynter). Dicha adquisición fue realizada en el 2008, a la fecha de corte no nos hemos podido satisfacer del respectivo pago.

(b) Incluye valores pendientes de pago por concepto de reembolso de gastos a Fibras Nacionales por construcción de oficinas, arreglos galpones, materiales en el Km. 7 vía a Daule.

(c) Corresponde a valores pendientes de pago por trabajo en terrenos los Vergeles desde el año 2008.

(2) Préstamo de Bistrocka pendiente de pago desde el año 2006 por US\$2.500

(3) Préstamos realizados principalmente para cubrir el Proyecto de la Obra El Manglero y para solventar pagos de la Inmobiliaria (2010)

I. Impuestos por Pagar

Corresponde a obligaciones tributarias que se liquidan en el ejercicio económico posterior:

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Retenciones en la Fuente por Imp. A la Renta	308	64
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	659	72
Total...	967	136

J. Obligaciones Patronales

Incluye a obligaciones con el IESS, y pago a trabajadores por Beneficios Sociales:

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Aportes al IESS	-	378
Beneficios Sociales	2.132	1.719
Total...	2.132	2.097

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.**Notas a los Estados Financieros****(Expresadas en U.S. Dólares)**

K. Otros Pasivos Corrientes Corresponde a la Garantía de Dinadec por el contrato de Arrendamiento No. DN2010-59, vigente hasta el 5 de agosto del 2011:

Diciembre 31,	2011	2010
Garantía de Inmuebles Arrendados	11.200	8.750
Total...	11.200	8.750

L. Cuentas por Pagar L/Plazo Corresponde a las obligaciones pendientes de pago a largo plazo:

Diciembre 31,	2011	2010
Otros acreedores	4.859.470	1.339.864
Total...	4.859.470	1.339.864

M. Capital El capital está constituido por 5.848 acciones ordinarias y nominativas con valor de \$0.40 cada una, distribuidas de la siguiente manera:

% Accionistas	Valor por Acción	No. De Acciones	Total
99% Starlight Trading Ltd.	0,40	5.788	2.315
1% Ing. Bravo Vera Byron	0,40	60	24
Total...		5.848	2.339

N. Reserva Legal La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% de capital suscrito y pagado: Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

O. Aporte para Futuras Capitalizaciones El resumen de esta cuenta se detalla de la siguiente manera:

Diciembre 31,	2010
Ing. Bravo Vera Byron	86.400
Starlight Trading Ltd	330.150
Total...	416.550

Nota: Los Valores Aportados por los socios se destinaron al financiamiento de la compra del Inmueble el Manglero. No se han establecido intereses y plazos de estos créditos.

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.**Notas a los Estados Financieros****(Expresadas en U.S. Dólares)****P. Ventas Netas**

El resumen de esta cuenta se detalla de la siguiente manera:

Diciembre 31,		2011	2010
Arriendos de Inmuebles	(1)	412.750	185.385
Venta de Ganado		700	1.500
		413.450	186.885
(-) Notas de crédito		(4.375)	-
Total...		409.075	186.885

(1) El detalle es el siguiente:

<u>Ubicación Inmueble Arrendado</u>	<u>2011</u>
Bodega Juan Tanca Marengo	5.000
Bodega Km 7 1/2 vía a Daule	4.000
Bodega Quito Centro Av. Pichincha Samanes	1.200
Bodega Km 7 1/2 vía a Daule (7 3/4)	1.200
Bodega Km 7 1/2 vía a Daule (7 3/4)	6.000
Km. 9 1/2 vía a Daule (25.802 mts)	48.000
Terreno 165 mts c/galpón	9.563
Galpón Km. 5.5 cantón Babahoyo	26.688
Cdla. Adace Calle A y Tercera (1200 mts)	26.600
Km. 7 1/2 vía a Daule mz.3 sl. 8 (1000 mts)	12.000
Km. 7 1/2 vía a Daule mz.3 Sl.5-6-7-21	18.000
Terreno 10.000 mts c/galpón	6.000
Babahoyo Km 5 1/2 pie del Río 1.250 mts	35.000
Babahoyo Km 5 1/2 area 1300 mts galp. 1	24.500
Babahoyo km 5 1/2 (2500 mts)	9.000
Urbanización Flor de Río Samborondón	180.000
	412.750

Q. Gasto de Hacienda

Corresponde a gastos devengados por baja de proyectos agrícolas por no cumplir con los parametros agrícolas esperados y costos directos por la venta de semovientes:

Diciembre 31,		2011	2010
Proyecto Cultivo caña guadua		4.964	14.278
Costo Ganadería		7.476	3.056
Total...		12.440	17.334

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.**Notas a los Estados Financieros****(Expresadas en U.S. Dólares)****R. Gastos de Inmuebles**

Incluye pagos por adecuaciones, impuestos prediales y mantenimiento.

Diciembre 31,	2011	2010
Bodega Juan Tanca Marengo	17.108	23.911
Bodega Km 7 1/2 vía Daule	6.131	11.142
Terreno Babahoyo	14.045	8.212
Terreno Sector Petrillo	100.957	6.967
Inmueble Samanes	633	1.095
Solares Jucitas Recynter	12.401	15.428
Manglero	189.894	67.787
Los Vergeles	1.082	-
Oficinas Trade Building	4.989	-
Total...	347.240	134.542

S. Gastos Administrativos

Corresponde a los Gastos relacionados con la dirección y control de Inbrave:

Diciembre 31,	2011	2010
Remuneraciones y Beneficios	13.332	12.823
Gastos Generales	29.681	17.532
Depreciaciones y Amortizaciones	6.541	2.297
Mantenimiento Vehiulos	6.508	612
Total...	56.062	33.264

T. Otros Ingresos El resumen de esta cuenta se detalla de la siguiente manera:

Diciembre 31,	2011	2010
Utilidad en Venta de Activos	6.023	-
Mantenimiento e Instalaciones	71	1.237
Varios	9.648	179
Total...	15.741	1.416

U. Otros Egresos

El resumen de esta cuenta se detalla de la siguiente manera:

Diciembre 31,	2011	2010
Intereses y comisiones Bancarias	1.197	2.255
Otros	5.423	194
Total...	6.620	2.448

INMOBILIARIA BRAVO VERA INBRAVE S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

V. Adopción NIIF El 2011 correspondía al año de transición para la adopción de Normas Internacionales de Información Financiera. Inbrave dio cumplimiento al cronograma de planificación NIIF, sin embargo a la fecha de elaboración de este informe la compañía no ha cumplido con la elaboración de los ajustes iniciales y la medición de impactos preliminares.

W. Eventos Subsecuentes A la fecha de elaboración de este informe (05.02.11), no han ocurridos eventos que pudieren afectar las situación financiera de Inbrave.

X. Partes Relacionadas Los saldos de las transacciones efectuadas con partes relacionadas, al 31 de diciembre de 2011 y 2010 son las siguientes:

Cuentas por Cobrar Relacionados	2011	2010
Recicladora de Plásticos Reciplásticos	920	51.020
Reciclajes Internacionales Recynter S.A.	6.304	23.047
Jucitas S.A.	167	10.647
Fibras Nacionales Fibranac S.A.	280.622	743
Reciclajes y procesos ecológicos S.A.	48	
Vera Bajaña Josefa Antonieta	112	
Industrial Papelera Ecuatoriana S.A.	43.763	
Electrónica del Pacífico	-	72
Proceplas	-	70.000
José Bravo Baño	101	101
	332.036	155.630

Cuentas por Pagar Relacionados	2011	2010
Reciclajes Internacionales Recynter S.A.	242.516	242.516
Accionistas	0	1.344.864
Bistroka S.A.	2.500	2.500
Fibras Nacionales Fibranac S.A.	143.938	107.702
	388.954	1.697.582