



Royal State S.A.

**Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de
diciembre del 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2010**

Royalstate S.A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre del 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2010

Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estados Financieros Auditados

Balances Generales

Estados de Resultados

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Signos utilizados

US\$ Dólares de los Estados Unidos de América

NEC Normas Ecuatorianas de Contabilidad

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera



Grant Thornton

An instinct for growth™

Grant Thornton Ecuador

Av. Amazonas N21-147 y Roca
Edificio Río Amazonas - Piso 7 Of. 701
Quito
T +593 2 222 1719 / 250 3839 / 252 9932
F +593 2 255 1811

Av. Fco de Orellana
Edificio World Trade Center - Piso 2
Of. 221
Guayaquil
T +593 4 263 0697
F +593 4 263 0706

www.grantthornton.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Junta de Accionistas de:
Royalstate S.A.**

Dictamen sobre los estados financieros

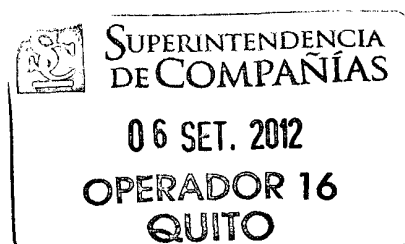
Hemos auditado el balance general adjunto de **Royalstate S.A.**, al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

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: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

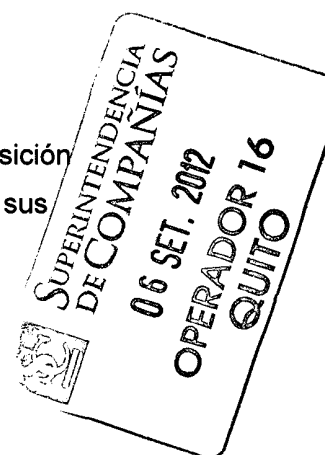


Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra evidencia de auditoría proporciona una base razonable para expresar una opinión.

Opinión

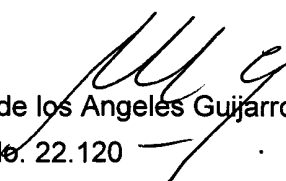
En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, la posición financiera de Royalstate S.A., al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.



Otros requisitos legales y regulatorios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento por parte de Royalstate S.A., de obligaciones tributarias al 31 de diciembre del 2011, se emitirá por separado.

Mayo, 24 del 2012
Quito, Ecuador


María de los Angeles Guizarro
CPA No. 22.120

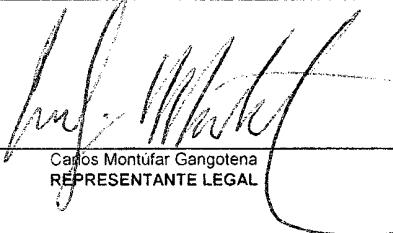

RNE No. 322

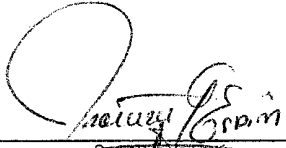
Royal State S.A.

Balances Generales

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011,
con cifras comparativas por el año terminado al 31 de diciembre del 2010
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2011	2010
Activos			
Corriente			
Efectivo en caja y bancos	4	30.997	13.949
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar			
Cuentas por cobrar comerciales	5	815.243	614.290
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		6.906	
Total activo corriente		853.146	628.239
No corriente			
Propiedades, neto	7	2.326.260	2.004.557
Otros activos	8	70.000	70.000
Total activo no corriente		2.396.260	2.074.557
Total activos		3.249.406	2.702.796
Pasivos y patrimonio			
Corriente			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar:			
Proveedores	9	22.643	485
Impuesto a la renta	9 y 10	1	3.760
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	9	1.082.039	580.163
Total pasivo corriente		1.104.683	584.408
No corriente			
Obligaciones Financieras	11	1.700.000	1.700.000
Total pasivo no corriente		1.700.000	1.700.000
Patrimonio	12	444.723	418.388
Total pasivos y patrimonio		3.249.406	2.702.796


Carlos Montufar Gangotena
REPRESENTANTE LEGAL


Sara Nájiga Espín
CONTADORA GENERAL

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros

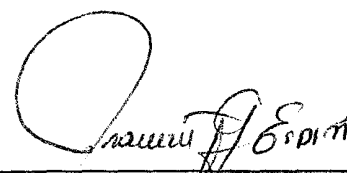
Royal State S.A.

Estados de Resultados

Por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2011,
con cifras comparativas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2010
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos arriendos	334.820	574.927
Gastos		
Honorarios profesionales	2.816	2.505
Depreciaciones	123.297	123.856
Servicios básicos	30	2.045
Total Gastos Operacionales	126.143	128.406
Utilidad Operacional	208.677	446.521
Otros Ingresos	128	159
Gastos financieros	135.044	140.250
Otros gastos	35.655	41.562
Total Ingresos y Gastos Operacionales	170.571	181.653
Utilidad antes de impuesto a la renta	38.106	264.868
Impuesto a la renta	11.771	55.369
Utilidad neta	26.335	209.499



Carlos Montúfar Gangotena
REPRESENTANTE LEGAL

Sra. Narciza Espín
CONTADORA GENERAL

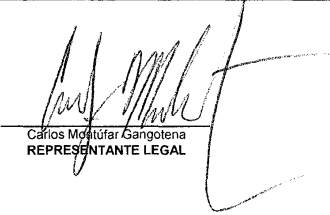
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros

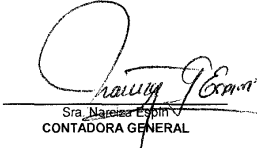
Royal State S.A.

Estados de cambios en el patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2010
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	Capital Social	Aporte Futura Capitalización	Reserva Legal	Resultados acumulados	Utilidad neta	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2009	12	1.000	153.000		(159.993)	214.882	208.889
Transferencia a resultados acumulados					214.882	(214.882)	
Constitución de Reserva Legal				500	(500)		
Utilidad neta del Ejercicio						209.499	209.499
Saldos al 31 de diciembre del 2010	12	1.000	153.000	500	54.389	209.499	418.388
Transferencia a resultados acumulados					209.499	(209.499)	
Utilidad neta del Ejercicio						26.335	26.335
Saldos al 31 de diciembre del 2011	12	1.000	153.000	500	263.888	26.335	444.723


Carlos Mustafar Gangotena
REPRESENTANTE LEGAL


Sra. Nareiza Espinosa
CONTADORA GENERAL

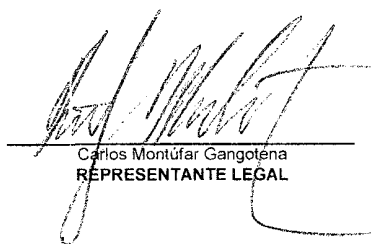
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros

Royal State S.A.

Estados de flujos de efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2011, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2010
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	2011	2010
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes	(219.630)	382.349
Efectivo utilizado en proveedores, empleados y otros	203.170	(385.365)
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	(16.460)	(3.016)
Flujo originado por actividades de inversión		
Adquisición de propiedad y equipo	(445.559)	-
Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(445.559)	-
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Efectivo provisto por compañías relacionadas	479.067	-
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	479.067	-
Variación neta del efectivo en caja y bancos	17.048	(3.016)
Saldo inicial del efectivo en caja y bancos	14.267	17.283
Saldo final del efectivo en caja y bancos	31.315	14.267



Carlos Montúfar Gangotena
REPRESENTANTE LEGAL



Sra. Narciza Espín
CONTADORA GENERAL

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros

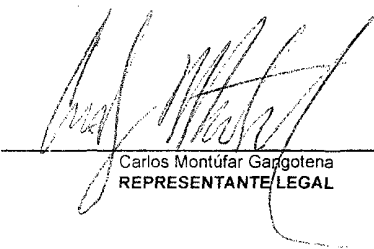
Royal State S.A.

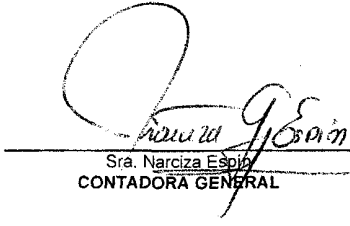
Conciliación

Entre el flujo neto originado por actividades de operación y la utilidad neta del ejercicio

Por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2011,
con cifras comparativas del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2010
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	2011	2010
Utilidad neta	26.335	209.499
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y los flujos de efectivo provisto por actividades de operación		
Depreciaciones	123.856	123.856
Impuesto a la renta	11.771	55.369
Resultado Concillado	161.962	388.724
Cambios netos en el Capital de Trabajo		
Aumento de clientes	(219.630)	(192.578)
Disminución de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar		18.642
Disminución de cuentas por pagar		(16.821)
Disminución de impuesto a la renta	(3.759)	
Aumento (disminución) de gastos acumulados y otras cuentas por pagar	44.967	(200.983)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(16.460)	(3.016)


Carlos Montúfar Gargotena
REPRESENTANTE LEGAL


Sra. Narciza Espín
CONTADORA GENERAL

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 16 forman parte integral de los estados financieros

Royalstate S.A

Notas a los estados financieros Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 (Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Royalstate S.A. fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 17 de enero del 2003, con un plazo de duración de noventa y nueve años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito.

2. Operaciones

La Compañía tiene como objeto principal; la compra, venta, arrendamiento y comercialización de todo tipo de bienes inmuebles y oficinas.

3. Políticas Contables

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

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

a. Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y están basados en el costo histórico. A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

De acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías según Resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de 31 de diciembre del 2008, se dispone la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012. De acuerdo al cronograma establecido para la aplicación de las NIIF dispuesto en la resolución antes mencionada, la compañía aplicará las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, considerando para el efecto como período de transición el año 2011.

Royal State S.A

b. Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario. **Royalstate S.A.** es una compañía con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

c. Consistencia de Presentación

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

d. Período de Tiempo

La contabilidad financiera provee información acerca de las actividades económicas de la compañía por períodos específicos, normalmente los períodos de tiempo de un ejercicio y otro son iguales es decir de un mes calendario, con la finalidad de: poder establecer comparaciones; realizar análisis sobre los objetivos de producción y para una adecuada toma de decisiones.

e. Propiedades

Los saldos de las propiedades están registrados al costo histórico en dólares.

Las ganancias, pérdidas por retiros o ventas de los mismos y las reparaciones y mantenimiento se incluyen en los resultados del ejercicio en que se incurren. Las mejoras y renovaciones importantes son capitalizadas.

f. Depreciaciones

La depreciación de las propiedades se registra en resultados del período, en base al método de línea recta, en función de los años de la vida útil estimada, aplicando el siguiente porcentaje anual:

Edificios	5%
-----------	----

g. Reconocimiento de ingresos

El ingreso es reconocido en resultados en el período que se realiza la prestación de servicios, siendo esta la base de medición del principio de realización.

h. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen cuando el servicio ha sido prestado o el producto transferido, independientemente de su pago.

Royal State S.A

i. Impuesto a la renta

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la utilidad impositiva de la compañía está gravada a la tasa del 24%. (25% para el año 201)

j. Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, Gerencia Corporativa Gerensa S.A. ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de Royal State S.A., así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

k. Reclasificaciones

Ciertas cifras de los estados financieros del año 2011 fueron reclasificadas para hacerlas comparativas con la presentación del año 2010.

4. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 el saldo del efectivo en caja y bancos se compone como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Caja	18.450	12.950
Bancos:		
Banco Local	12.097	999
Banco del Exterior	450	-
	<u>12.547</u>	<u>999</u>
Total	<u>30.997</u>	<u>13.949</u>

5. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

El saldo de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2011 y 2010 fue como sigue:

Royal State S.A

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes	6.165	3.811
Relacionadas (nota 6)	809.078	610.479
	<u>815.243</u>	<u>614.290</u>
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar:		
Anticipo proveedores	5.700	
Otras	1.206	
	<u>6.906</u>	<u>-</u>
Total	<u>822.149</u>	<u>614.290</u>

6. Transacciones con partes relacionadas

La Compañía realiza transacciones con partes relacionadas, sin embargo, las mismas se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros. Un resumen de los saldos y transacciones con compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2011 y 2010 fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Activo:</u>		
Cuentas por cobrar (nota 5):		
Proadser S.A.	809.078	610.479
<u>Pasivos:</u>		
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar (nota 9):		
Int. Food Services Corp.	790.027	310.960

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 las cuentas por cobrar clientes representan saldos pendientes de cobro por ventas realizadas a compañías relacionadas las cuales no superan los 30 días y que no devengan intereses.

Durante el año 2011 y 2010 el valor por cobrar que mantiene con su relacionada corresponden al saldo pendiente de cobro por ventas de servicios a Proadser S.A. por aproximadamente US\$313.794 y US\$201.600, respectivamente.

Los saldos pendientes de pago a Int Food Servicios Corp representan préstamos otorgados a dichas relacionadas los cuales se encuentran debidamente sustentados por contratos de mutuo acuerdo.

Royal State S.A

7. Propiedades, neto

El movimiento de propiedad y equipo neto al 31 de diciembre del 2011 y 2010, es como sigue:

Descripción	2011			Saldo al final del año
	Saldo al inicio del año	Adiciones	Depreciaciones	
Terrenos	84.730	430.000		514.730
Edificios	2.468.820	15.000		2.483.820
Total Costo	2.553.550	445.000		2.998.550
Depreciación acumulada	(548.993)		(123.297)	(672.290)
Total	2.004.557	445.000	(123.297)	2.326.260

Descripción	2010			Saldo al final del año
	Saldo al inicio del año	Depreciaciones		
Terrenos	84.730			84.730
Edificios	2.468.820			2.468.820
Total Costo	2.553.550			2.553.550
Depreciación acumulada	(425.137)	(123.856)		(548.993)
Total	2.128.413	(123.856)		2.004.557

8. Otros activos

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, corresponden a anticipos entregados a Poses Solar por US\$70.000 para la compra de terrenos, los mismos que serán liquidados al momento de la transferencia de dichos bienes.

9. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 los saldos de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, son como sigue:

Royal State S.A

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Proveedores	22.643	485
Impuesto a la renta (nota 10)	1	3.760
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar:		
Relacionadas (nota 6)	790.027	310.960
Intereses por pagar	15.284	
Dividendos por pagar	110.028	110.028
Otras	166.700	159.175
	<u>1.082.040</u>	<u>583.923</u>
Total	<u>1.104.683</u>	<u>584.408</u>

10. Impuesto a la Renta

a) Conciliación Tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 24% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2011 (25% aplicable a la utilidad gravable comprendida al periodo comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2010). Un detalle de la conciliación tributaria es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad antes de impuestos	38.106	264.868
Menos: Amortización de pérdidas de pérdidas tributarias	10.753	73.825
Más: Gastos no deducibles	8.928	30.431
Base imponible	<u>36.281</u>	<u>221.474</u>
Impuesto a la renta causado	8.707	55.369
Anticipo del año anterior	11.771	12.287
Impuesto a la renta por pagar mayor entre el anticipo y el impuesto causado (1)	<u>11.771</u>	<u>55.369</u>
Menos retenciones de impuesto a la renta	11.770	44.830
Menos anticipo de impuesto a la renta		
Menos crédito tributario de años anteriores		6.779
Impuesto a la renta por pagar	<u>1</u>	<u>3.760</u>

(1) De acuerdo a lo dispuesto en la normativa tributaria el impuesto a la renta causado por la Compañía, es el mayor entre el anticipo calculado y el impuesto causado.

Royal State S.A

b) Contingencias

A la fecha de este informe se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2009 al 2011.

11. Obligaciones financieras

Royalstate S.A. mantiene préstamos con instituciones financieras del exterior. Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las obligaciones financieras son como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2011</u>			<u>2010</u>		
	<u>Saldo</u>	<u>Interés</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Saldo</u>	<u>Interés</u>	<u>Vencimiento</u>
JP Morgan	1.700.000	7,42%	Jul/2016			
Forum Investment				1.700.000	9%	Agos/2012

Con fecha 18 de agosto del 2011, la Compañía canceló anticipadamente la obligación con Forum Investment y adquirió una nueva con JP Morgan por un monto de US\$ 1.700.000, obligación que tiene pagos trimestrales de interés y pago de capital al vencimiento.

12. Patrimonio de la Compañía

Capital Social

El capital social de la compañía es de mil dólares (US\$1.000) dividido en 1.000 participaciones indivisibles con un valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América cada una.

Aportes para Futuras Capitalizaciones

La compañía mantiene un aporte para futuras capitalizaciones por US\$153.000 a ser capitalizados en años posteriores según disposición de sus accionistas.

Reserva Legal

De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Royal State S.A

13. Reclasificaciones

El resumen de las reclasificaciones realizadas para efectos de presentación al 31 de 2011 es como sigue:

	Saldo contable	Debe	Haber	Saldo auditado
<u>Balance General</u>				
Activo corriente				
Otras cuentas por cobrar	(790.027)	790.027		
Pasivo corriente				
Otras cuentas por pagar			790.027	790.027

14. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de preparación de nuestro informe 24 de mayo del 2012, se encuentra implementando la conversión A Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), con el fin de cumplir con los requerimientos de la Superintendencia de Compañías, a la fecha ha establecido que sus principales impactos son:

- Propiedades y Equipos por la determinación de valores residuales y vidas útiles en función del uso real del activo, para lo cual, se prevén tasaciones técnicas por única vez para ciertos grupos de activos, bajo los lineamientos de la NIIF 1.
- Impuestos diferidos, generados por las diferencias temporales entre las bases contables bajo Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y las bases tributarias

