

ALQUILERES, S.A.
Estados Financieros Intermedios al 31 de agosto del 2011,
con el Dictamen del Auditor Independiente

Avenida Reforma 6-39, Zona 10
Centro Corporativo Guayacán
8vo. Nivel Of. 802
Guatemala, C.A.



BAKER TILLY
GUATEMALA

Tel.: (502) 2423 0750
Fax: (502) 2423 0808
info@bakertillyguatemala.com
www.bakertillyguatemala.com

Dictamen del Auditor Independiente

A la Junta Directiva y
a los accionistas de
ALQUILERES, S.A.

Introducción

Hemos revisado el balance general intermedio adjunto de **Alquileres, S.A.** (la "Compañía") al 31 de agosto de 2011 y los correspondientes estados intermedios de resultados, de movimiento patrimonial de los accionistas y de flujos de efectivo por el periodo de ocho meses terminado en esa fecha. La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia con base en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría para Trabajos de Revisión número 2410 denominada "Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión de información financiera intermedia consiste en llevar a cabo investigaciones, principalmente con el personal responsable de los asuntos financieros y contables; así como, aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y, por tanto, no permite tener la seguridad de conocer todos los asuntos importantes que pudiera identificarse en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría por no haberse revisado el año completo.

Base para una conclusión con salvedades

1. Como se indica en la nota (6) a los estados financieros, la inversión en María Rosa, S.A., una subsidiaria en la que se posee el 99.99% de participación sobre las acciones pagadas, se registró por el método de costo; derivado de que la Compañía no tuvo a la vista los estados financieros intermedios al 31 de agosto de 2011 de dicha entidad y consecuentemente no se preparan estados financieros consolidados intermedios tal y como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera.
2. Como se indica en la nota (6) a los estados financieros, las inversiones en Inmobiliaria El Rodeo, S.A. (empresa guatemalteca) e Inmobiliaria El Rodeo, S.A. de C.V. (empresa salvadoreña), subsidiarias en



Santos, Barrera & Asociados
CONTADORES PUBLICOS Y AUDITORES

las cuales se posee el 32.20% y el 30%, respectivamente, de la participación sobre las acciones pagadas, se registraron por el método de costo; derivado de que la Compañía no tuvo a la vista los estados financieros intermedios al 31 de agosto de 2011 de dichas entidades y consecuentemente no se reconoció la participación correspondiente en el resultado del período de ocho meses, terminado en esa fecha, tal y como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera.

Conclusión con salvedades

Con base en nuestra revisión, excepto por los asuntos indicados en la sección anterior denominada "Base para una conclusión con salvedades", no tuvimos conocimiento de situación alguna que llamara nuestra atención, para considerar que los estados financieros intermedios que se acompañan no presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Alquileres, S.A. al 31 de agosto de 2011; así como, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período intermedio de ocho meses terminado en dicha fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Párrafo de énfasis

Como se indica en la nota (5) a los estados financieros, la Compañía realizó operaciones con empresas relacionadas.

Otro asunto

No se presentan estados financieros comparativos derivado que es información intermedia y la misma se ha elaborado por primera vez.



Gilmar D. Barrera
Contador Público y Auditor
Colegiado No. 6771

Guatemala, 02 de septiembre de 2011

BALANCE GENERAL INTERMEDIO

Alquileres, S.A.

Al 31 de agosto de 2011

(Cifras expresadas en Quetzales)

ACTIVO		
Corriente		
Caja y bancos	Q	1,027
Impuestos por cobrar		18,704
		19,731
No corriente		
Cuentas por cobrar empresas relacionadas (nota 5)		183,311
Inversiones en acciones (nota 6)		44,730,800
Propiedades de inversión (nota 7)		2,951,561
		47,865,672
TOTAL DEL ACTIVO	Q	47,885,403

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros intermedios.

BALANCE GENERAL INTERMEDIO

Alquileres, S.A.

Al 31 de agosto de 2011

(Cifras expresadas en Quetzales)

PASIVO		
Corriente		
Cuentas por pagar	Q	12,043
No corriente		
Cuentas por pagar empresas relacionadas (nota 5)		23,483
TOTAL DEL PASIVO		35,526
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital autorizado, suscrito y pagado (nota 8)		39,918,800
Aportes a futuras capitalizaciones (nota 8)		3,634,395
Utilidades retenidas		4,296,682
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		47,849,877
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	Q	47,885,403

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros intermedios.

ESTADO INTERMEDIO DE RESULTADOS

Alquileres, S.A.

Por el período de ocho meses comprendido del 01 de enero al 31 de agosto de 2011

(Cifras expresadas en Quetzales)

GASTOS DE OPERACIÓN		
Gastos de administración	Q	29,618
		29,618
Utilidad en operación		(29,618)
OTROS PRODUCTOS Y (GASTOS) FINANCIEROS - NETO		55,481
Utilidad antes de impuestos		25,863
Impuesto sobre la renta (nota 9)		3,128
UTILIDAD NETA DEL AÑO	Q	22,735

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros intermedios.

ESTADO INTERMEDIO DE MOVIMIENTO PATRIMONIAL DE LOS ACCIONISTAS

Alquileres, S.A.

Por el período de ocho meses comprendido del 01 de enero al 31 de agosto de 2011

(Cifras Expresadas en Quetzales)

	Capital pagado	Aportes por capitalizar	Utilidades Retenidas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2010	Q 5,000	Q 2,489,704	Q 4,273,947	Q 6,768,651
Aportaciones del período	39,913,800	1,144,691	-	41,058,491
Utilidad neta del período	-	-	22,735	22,735
Saldo al 31 de agosto 2011	Q 39,918,800	Q 3,634,395	Q 4,296,682	Q 47,849,877

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros intermedios.

ESTADO INTERMEDIO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Alquileres, S.A.

Por el período de ocho meses comprendido del 01 de enero al 31 de agosto de 2011

(Cifras expresadas en Quetzales)

FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo pagado a proveedores y acreedores	Q	(10,231)
Efectivo usado en las actividades de operación		(10,231)
Cambio neto en el efectivo		(10,231)
Efectivo al inicio del año		11,258
EFFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO INTERMEDIO	Q	1,027

Partidas que no requirieron efectivo:

Las capitalizaciones efectuadas durante el período intermedio fueron aportaciones de inversiones en otras subsidiarias o asociadas.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros intermedios.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Alquileres, S.A.

Al 31 de agosto de 2011

(1) Operaciones de la compañía

Fue constituida como Sociedad Anónima el 02 de septiembre de 1999, por período indefinido, de conformidad con las leyes mercantiles de la República de Guatemala. Actualmente su actividad principal es ser tenedora de acciones de empresas dedicadas a la construcción y desarrollo de proyectos hoteleros y de centros comerciales, además es propietaria de tres propiedades de inversión. Sus actividades administrativas son ejecutadas por empleados de empresas relacionadas.

Control E futuro

(2) Resumen de las políticas contables más significativas

Excepto porque no se reconoció el método de participación y no se consolidaron los estados financieros de las subsidiarias y sucursales en donde se poseen inversiones; los estados financieros intermedios han sido preparados en todos sus aspectos importantes de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Las principales políticas contables utilizadas para la elaboración y presentación de los estados financieros se detallan a continuación:

a) Propiedades de inversión

Como propiedades de inversión se registran los inmuebles que serán destinados para obtener plusvalía. Estos activos se registran a su valor razonable con base a los avalúos practicados por valuadores certificados independientes. Los inmuebles adquiridos en fecha reciente se registran al valor de adquisición, el cual se aproxima a su valor razonable. Los aumentos o disminuciones del valor razonable de las propiedades se reconocen como tal en los resultados del año en que se originen. En adición, la Gerencia evalúa periódicamente los factores internos o externos que pudieran dar indicio de la variación en los valores razonables de dichas propiedades y de existir, toma la decisión de valuarlos nuevamente a través de avalúo reciente o planifican su respectiva venta.

b) Impuesto sobre la renta diferido

Debido a que no existen diferencias temporales imponibles o deducibles en el futuro entre la información financiera y la información utilizada para preparar la declaración del Impuesto Sobre la Renta, no se requiere el registro del Impuesto Sobre la Renta diferido.

c) Inversiones en acciones

Se registran al costo de adquisición.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Alquileres, S.A.

Al 31 de agosto de 2011

d) Estimaciones

La preparación de los estados financieros está de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales requieren que la Administración haga 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 se requieren presentar en las notas que se acompañan. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

e) Contingencias

Los pasivos contingentes se reconocen en los estados financieros solamente si existe certeza de que éstos sucederán. Si existe posibilidad de que sucedan, pero no se tiene certeza, se revelan en las notas a los estados financieros, salvo que la posibilidad de que se desembolse efectivo fuera remota, en cuyo caso no se requerirá revelación alguna.

f) Instrumentos financieros

El valor razonable de un instrumento financiero representa la cantidad por la cual puede ser negociado en una transacción actual sin presión entre partes interesadas. Los siguientes métodos y suposiciones fueron usados al estimar el valor razonable de cada clase de instrumento financiero.

- Efectivo: El valor en libros se aproxima a su valor razonable debido a lo corto de su realización.
- Cuentas por cobrar y por pagar relacionadas: El valor en libros se aproxima a su valor razonable en función que los saldos se muestran a sus valores originales menos los cobros o pagos realizados. La liquidación de estos saldos está pactada con términos y acuerdos totalmente diferentes de los que se harían con terceros.

(3) Gestión de riesgos de instrumentos financieros

De Mercado: La Compañía no posee instrumentos financieros en moneda extranjera, o que puedan variar en su importe debido a precios de mercado o cambios en las tasas de interés.

De Crédito: No existe exposición material al riesgo de crédito.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Alquileres, S.A.

Al 31 de agosto de 2011

De Liquidez: La Compañía no posee pasivos corrientes importantes y las tareas administrativas son canceladas por empresas relacionadas, sobre las cuales aún no se ha definido monto y forma de pago.

(4) Unidad monetaria y tipo de cambio

Los estados financieros están expresados en Quetzales, moneda oficial de la República de Guatemala. A partir del 16 de marzo de 1994, la Junta Monetaria autorizó que el valor del Quetzal con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, se fijara en el mercado bancario nacional a través de la oferta y demanda de divisas.

A partir del 25 de octubre de 2006, se toma como base el promedio ponderado de los tipos de cambio correspondientes a la operación de compra y venta de divisas de los Estados Unidos de Norteamérica; el cual, al 31 de agosto de 2011, era de Q7.82046.

No hay restricciones cambiarias en Guatemala para la repatriación de capitales, pago de acreedurias o cualquier otro fin. La divisa extranjera puede comprarse y venderse en cualquier monto en bancos del sistema o en casas de cambio autorizadas.

(5) Transacciones y saldos con empresas relacionadas

La Compañía forma parte de un Grupo de empresas relacionadas con las cuales efectúa transacciones importantes. Los términos de tales transacciones pudieran no ser los mismos que se dan con terceros independientes. A continuación se detallan las cuentas por cobrar y por pagar al 31 de agosto de 2011, las cuales no tienen vencimiento específico y no generan intereses; así como, las transacciones más importantes realizadas con partes relacionadas:

Por cobrar:

Inmobiliaria el Rodeo, S.A.	Q	141,300
Cuentas por cobrar accionistas		42,011
	Q	183,311

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Alquileres, S.A.

Al 31 de agosto de 2011

Por pagar:

Inmobiliaria el Rodeo, S.A.	Q	23,483
-----------------------------	---	--------

Servicios administrativos:

La Compañía recibe servicios administrativos de empresas relacionadas, sobre los cuales aún no se ha definido el monto y forma de cubrirlos.

(6) Inversiones en acciones

Al 31 de agosto 2011 están integradas por:

Inversión en Inmobiliaria El Rodeo, S.A. (empresa guatemalteca) <i>a/</i>	Q	16,934,000
Inversión en María Rosa, S.A. (empresa guatemalteca) <i>b/</i>		14,739,100
Inversión en Inmobiliaria El Rodeo, S.A. de C.V. (empresa salvadoreña) <i>c/</i>		13,057,700
	Q	44,730,800

a/ Inversión registrada al costo, corresponde al 32.20% de participación sobre las acciones pagadas en dicha asociada, representada por 75,370 acciones nominales.

b/ Inversión registrada al costo, corresponde al 99.99% de participación sobre las acciones pagadas en dicha subsidiaria, representada por 140,451 acciones nominales.

c/ Inversión registrada al costo, corresponde al 30% de participación sobre las acciones pagadas en dicha asociada, representada por 1,296 acciones nominales.

(7) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión se conservan para obtener plusvalía, se integran al 31 de agosto, de la siguiente forma:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Alquileres, S.A.

Al 31 de agosto de 2011

Tercer nivel Edificio Concedi ubicado en la 6ta. Avenida 6-47, Zona 9	Q	1,144,691
Sótano Edificio Concedi ubicado en la 6ta. Avenida 6-47, Zona 9		902,070
12 parqueos techados en Edificio Concedi, con valor de Q62,400 cada uno.		748,800
4 parqueos sin techo en Edificio Concedi, con valor de Q39,000 cada uno.		156,000
	Q	2,951,561

(8) Capital autorizado, suscrito y pagado y aportes por capitalizar

El capital autorizado de la Sociedad está conformado por 1,620,000 acciones comunes y 1,620,000 acciones preferentes, con valor nominal de Q100 cada una; de las cuales se encuentran suscritas y pagadas al 31 de agosto de 2011, 399,188 acciones comunes nominativas equivalentes a Q39,918,800. El socio mayoritario Latin Financial ha dado, al 31 de agosto de 2011, Q3,634,395 en concepto de aportes por capitalizar, por los cuales aún no se han emitido las acciones correspondientes.

(9) Impuesto sobre la renta

La Compañía está inscrita en el régimen general del 5% de pago definitivo sobre los ingresos imponibles. De acuerdo con la legislación tributaria vigente, el derecho de las autoridades fiscales de revisar las declaraciones juradas del Impuesto Sobre la Renta prescribe a los cuatro años contados a partir de la fecha en que la declaración debió ser presentada. Las declaraciones del Impuesto Sobre la Renta por los años terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009 no han sido revisadas por las autoridades fiscales y a la fecha no hay revisiones en proceso.

(10) Eventos subsecuentes

No se tiene conocimiento de ningún evento posterior, ocurrido entre la fecha de los estados financieros y la fecha de su autorización por parte de la Administración e incluso antes de la fecha de la emisión del Informe de los Auditores Independientes, que requiera la modificación de las cifras presentadas en los estados financieros autorizados.

