

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los socios de:
EDIPRA CÍA. LTDA.

Quito - Ecuador, Mayo 16 de 2014

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía EDIPRA CÍA. LTDA., que comprende el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y de los estados conexos de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 no han sido auditados y son presentados únicamente para revelar información comparativa, acorde a lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía EDIPRA CÍA. LTDA. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, la implantación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía EDIPRA CÍA. LTDA. al 31 de diciembre de 2013, así como 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 la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Asunto de énfasis

5. Según se menciona en la Nota No. 18 de los Estados Financieros, tanto la Superintendencia de Compañías, Ministerio de Relaciones Laborales y la Unidad de Análisis Financiero, han expedido normas de cumplimiento obligatorio, aplicables al sector Inmobiliario Ecuatoriano, mismas que podrían tener un efecto significativo sobre las operaciones de la Compañía.

ASSURANCE & SERVICES
AUDITORES INDEPENDIENTES
R.N.A.E 00603

Edgar Ortega H.
Representante Legal

EDIPRA CÍA. LTDA.
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		Al 31 de Diciembre de	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Activos</u>			
Activos circulantes			
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	US\$	381,134	191,694
Otros cuentas por cobrar (Nota 5)		0	1,614
Pagos anticipados (Nota 6)		106,071	273,656
Inventarios (Nota 7)		<u>3,543,974</u>	<u>2,360,630</u>
Total activos circulantes	US\$	<u>4,031,180</u>	<u>2,827,595</u>
Activos no circulantes			
Otros inventarios (Nota 8)		1,297,983	1,297,983
Propiedades y equipos neto de depreciación acumulada de US\$ 27,735 en el 2013 y 2012 (Nota 9)		<u>6,265</u>	<u>6,265</u>
Total Activos	US\$	<u><u>5,335,428</u></u>	<u><u>4,131,843</u></u>

EDIPRA CÍA. LTDA.
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2013 y 2012
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		Al 31 de Diciembre de	
		2013	2012
Pasivos y Patrimonio de los Socios			
Pasivos circulantes			
Cuentas por pagar (Nota 10)	US\$	33,207	22,003
Anticipo clientes (Nota 11)		1,248,160	478,566
Pasivos acumulados (Nota 12)		18,126	0
Obligaciones financieras (Nota 13)		<u>619,000</u>	<u>620,000</u>
Total pasivos circulantes		<u>1,918,493</u>	<u>1,120,569</u>
Pasivos a largo plazo			
Cuentas por pagar a largo plazo (Nota 14)		<u>762,006</u>	<u>435,858</u>
Total Pasivos	US\$	<u><u>2,680,500</u></u>	<u><u>1,556,427</u></u>
Patrimonio de los socios			
Capital social - 2,400 participaciones ordinarias de de US\$ 0.04 cada una, suscritas y pagadas (Nota 15)	US\$	2,400	2,400
Aportes para futuras capitalizaciones (Nota 15)		2,602	2,602
Reserva legal (Nota 15)		698	698
Resultados acumulados (Nota 15)		<u>2,649,229</u>	<u>2,569,716</u>
Total Patrimonio de los socios	US\$	<u><u>2,654,928</u></u>	<u><u>2,575,416</u></u>
Total Pasivos y Patrimonio de los socios	US\$	<u><u>5,335,428</u></u>	<u><u>4,131,843</u></u>

EDIPRA CÍA. LTDA.

Estados de Resultados Integrales

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>Años terminado el</u> <u>31 de diciembre de</u> <u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos operacionales			
Venta de bienes	US\$	1,066,325	0
Total ingresos operacionales		1,066,325	0
Costos y gastos operacionales			
Costo terreno y obras		(621,885)	0
Gastos de administración y ventas		(262,397)	0
Total costos y gastos operacionales		(884,282)	0
Utilidad en operación		182,043	0
Otros ingresos / (gastos)			
Gastos financieros		(61,200)	0
Total otros ingresos / (gastos), neto		(61,200)	0
Utilidad del ejercicio antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	US\$	120,843	0
Participación de trabajadores (Nota 16)		(18,126)	0
Impuesto a la renta (Nota 16)		(23,204)	0
Utilidad líquida del ejercicio	US\$	79,512	0
Utilidad neta por acción	US\$	33	0

EDIPRA CIA. LTDA.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados		
					Ganancias / (pérdidas) acumuladas	Aplicación de NIIF por primera vez	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2011	2,400	2,602	698	256,963	(111,378)	0	151,284
Efectos aplicación NIIF:							
Utilidad del ejercicio antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	0	0	0	0	0	2,424,132	2,424,132
	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2012	2,400	2,602	698	256,963	(111,378)	2,424,132	2,575,416
Utilidad del ejercicio antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	0	0	0	0	120,843	0	120,843
Participación trabajadores	0	0	0	0	(18,126)	0	(18,126)
Impuesto a la renta	0	0	0	0	(23,204)	0	(23,204)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	2,400	2,602	698	256,963	(31,866)	2,424,132	2,654,928

EDIPRA CÍA. LTDA.

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Al 31 de Diciembre de	
	2013	2012
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 1,835,918	492,694
Efectivo pagado a proveedores, empleados	(1,912,041)	(880,286)
Efectivo (utilizado) en las operaciones	(76,123)	(387,592)
Efectivo (utilizado) otros, neto	(59,585)	(268,440)
Efectivo neto (utilizado) en las actividades de operación	(135,708)	(656,033)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Obligaciones financieras	(1,000)	836,800
Préstamos partes relacionadas	326,148	0
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento	325,148	836,800
Incremento neto del efectivo y equivalentes de efectivo	189,440	180,767
Efectivo y equivalentes al inicio del año	191,694	10,927
Efectivo y equivalentes al final del año (Nota 4)	US\$ 381,134	191,694
Conciliación de la utilidad neta al efectivo neto utilizado en las actividades de operación		
Utilidad líquida del ejercicio	79,512	0
Ajustes:		
Participación trabajadores	18,126	0
Impuesto a la renta	23,204	0
Cambios netos en activos y pasivos:		
Otras cuentas por cobrar	1,614	2,436
Pagos anticipados	167,585	(268,440)
Inventarios	(1,183,344)	(880,286)
Cuentas por pagar	(12,000)	14,243
Otras cuentas por pagar	0	4,051
Anticipos clientes	769,593	468,566
Otros pasivos	0	3,398
Efectivo neto (utilizado) por las actividades de operación	US\$ (135,708)	(656,033)