

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA ANAOS S.A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el Balance General adjunto de Inmobiliaria Anaos S.A., al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y los correspondientes Estados de Resultados, de Cambios en el Patrimonio y de Flujo del Efectivo, por el año terminado en esa fecha, además del resumen de las políticas contables significativas y las otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la inclusión de estimaciones contables necesarias de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

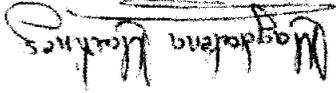
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros señalados en el numeral 1, anterior, en base a la auditoría que practicamos. La auditoría se efectuó de acuerdo con normas internacionales de auditoría y aseguramiento. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos el trabajo 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 evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones

Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para la emisión de nuestra opinión.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Anaos S.A, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y su flujo del efectivo, por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas internacionales de Información Financiera para PYMES

Atentamente,



Magdalena Martínez Mora
RN CPA 19309

PHAROS AUDITORES EXTERNOS
PHAROS AUDITORES EXTERNOS CIA. LTDA.
SC RNAE No.703

Quito D. M., 07 de abril de 2014,
excepto por el Informe de Cumplimiento
Tributario que se emitirá por separado

INMOBILIARIA ANAOS S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2013	2012
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y equivalente de efectivo	42.010	106.784
Activos financieros	62.105	32.105
Servicios y otros pagos anticipados	23.141	10.148
Activos por impuestos corrientes	562	562
ACTIVO NO CORRIENTE	127.256	149.599
Propiedad, equipo y vehículos	1.154.930	1.179.253
TOTAL ACTIVO	1.282.186	1.328.851
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas y documentos por pagar	7	3.061
Otras Obligaciones corrientes	8	5.169
Cuentas por pagar diversas relacionadas	9	136.979
PASIVO NO CORRIENTE	139.787	173.703
Cuentas por pagar diversas relacionadas	9	1.000.605
Ingresos Diferidos	9	5.629
TOTAL PASIVO	1.006.235	1.020.605
PATRIMONIO		
Capital asignado	8.000	8.000
Reservas	3.022	1.360
Resultados acumulados	123.521	108.567
Resultado del ejercicio	1.622	16.615

NOTAS

INMOBILIARIA ANAOS S.A.
 ESTADO DE RESULTADOS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	NOTAS		
	2013	2012	
INGRESOS ORDINARIOS			
Por arrendamientos	215,576	208,662	
Ingresos condominio	1,200	2,400	
TOTAL INGRESOS	<u>216,776</u>	<u>211,062</u>	
GASTOS			
Administrativos y Generales	145,111	91,720	
Generales			
Financieros	70,043	102,726	
TOTAL GASTOS	<u>215,154</u>	<u>194,447</u>	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>1,622</u>	<u>16,615</u>	

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA ANAOS S.A.
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS ACUMULADOS				RESULTADOS ACUMULADOS	
RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL	Adopción NIIF por primera vez	Utilidades de ejercicios anteriores	CAPITAL RESERVA LEGAL ASIGNADO	Saldo al 31 de diciembre de 2012	Transferencias	Saldo al 31 de diciembre de 2013
16,615	134,543	98,276	10,291	1,360	8,000	1,662	8,000
(16,615)	134,543	98,276	14,933	1,662	8,000	1,662	8,000
-	1,622	98,276	25,245	3,022	8,000	3,022	8,000
-	136,165	98,276	25,245	3,022	8,000	3,022	8,000

Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA ANAOS S.A.
 ESTADO DE FLUJO DE FONDOS
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Clases de cobros por actividades de operación		
Cobros procedentes de Arrendamientos	216.776	211.062
Clases de pagos por actividades de operación		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-112.676	-59.681
Otros pagos por actividades de operación	-70.718	44.022
Intereses pagados	-70.043	-102.726
Impuestos a las ganancias pagados	-6.670	-6.896
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIV. DE OPERACION	-43.330	85.781
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-1.443	-20.590
Otras entradas (salidas) de efectivo	-1.443	-20.590
FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADOS EN ACTIVIDAD DE INVERSION	-1.443	-20.590
Aporte en efectivo por aumento de capital	-20.000	-90.000
Pagos de préstamos	-20.000	-90.000
Dividendos pagados	-20.000	-90.000
FLUJOS DE EFECTIVO (UTILIZADOS EN) ACTIVIDAD DE FINANCIACION	-20.000	-90.000
INCREMENTO (DISMINUCION) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-64.773	-24.809
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	106.784	131.592
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	42.010	106.784
GANANCIA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	9.755	27.660
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:		
Ajustes por gasto de depreciación	25.765	25.143
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-6.670	-6.896
Ajustes por gasto por participación trabajadores	-1.463	-4.149
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-30.000	-2.105
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	-17.421	-10.710
(Incremento) disminución en otros activos	-17.421	-10.710