

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Guayaquil, 12 de Abril del 2014

Señores Accionistas y Directores
INMOBILIARIA IZRO S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados de situación financiera que se adjuntan de INMOBILIARIA IZRO S.A., al 31 de diciembre del 2013, los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y estados de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2013 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Empresas y Mediana Entidades (NIE para PYME) así como el resumen de políticas de contabilidad significantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Empresas y Mediana Entidades (NIE para PYME). 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 debido a fraude o a error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base en nuestras auditorías. Cumplimos nuestras obligaciones de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos clave, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre las partidas y relaciones 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 a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de INMOBILIARIA IZRO S.A., 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 INMOBILIARIA IZRO S.A. Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y la razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Íntesis

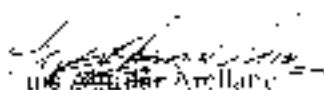
5. Debido a que nuestra certificación, como auditores independientes se realizó con posterioridad al 31 de diciembre del 2011, no presenciámos el inventario físico de las existencias de la Compañía a dicha fecha, por lo tanto no pudimos satisfacernos de las cantidades de los inventarios vía observación física.

Opinión

6. En nuestra opinión, excepto por el hecho que pudiera darse caso de lo indicado en el párrafo 5, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA IZRO S.A.**, al 31 de diciembre del 2011. Los resultados integrales, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequenas y Medianas Entidades (NIIF para PYME).

Informe sobre otros requisitos legales y regulaciones

7. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y por concepto por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011, se emite por separado.


Leonor Pérez Arellano
Representante Legal
Asesoría Contable Tributaria Pérez & Pérez Cía. Ltda
SC RNAE-2 No. 414.

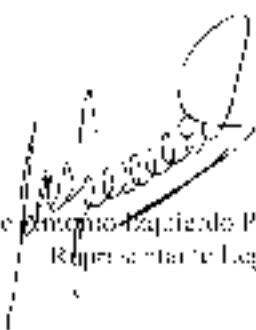
INMOBILIARIA IZRO SOCIEDAD ANONIMA

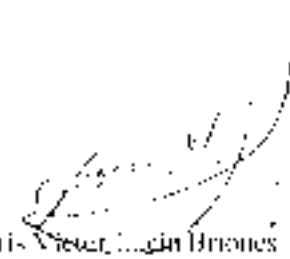
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	7
Estado de cambios en el patrimonio	9
Estado de flujos de efectivo	
Método directo para reportar flujo de efectivo proveniente de actividades de operación	10
Notas a los estados financieros consolidados	11

Abreviaturas

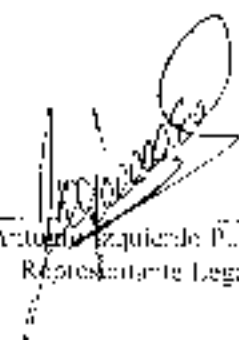
NIC	Norma Internacional de Contabilidad
NIF	Norma Internacional de Información Financiera
CINIF	Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NRC	Normas Regulatorias de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
IV	Valor razonable (Fair value)
US\$	Dólares

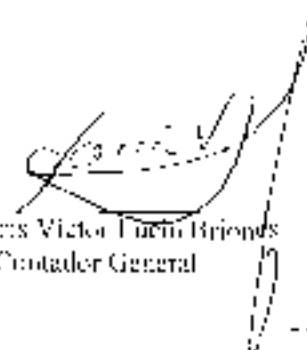

José Antonio Izquierdo Puggherze
Representante Legal


Dr. Boris Victor Lucin Briones
Contador General

INDICE DE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

	<u>Nota</u>	<u>Página</u>
Información general	1	11
Políticas contables significativas	2	11
Activo y equivalentes de efectivo	3	13
Activos por impuestos corrientes	4	13
Inventarios	5	14
Otros activos	6	20
Propiedades, planta y equipo	7	20
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	8	22
Impuestos	9	23
Patrimonio	10	23
Ingresos ordinarios	11	25
Costos y gastos por su naturaleza	12	25
Utilidad por acción	13	26
Hechos ocurridos después de la fecha del periodo sobre el que se informa	14	26
Aprobación de los estados financieros	15	26


 Jose Arturo Izquierdo Pargliezza
 Representante Legal


 Ing. Harris Victor Luchi Briones
 Contador General

INMOBILIARIA IZRO SOCIEDAD ANONIMA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

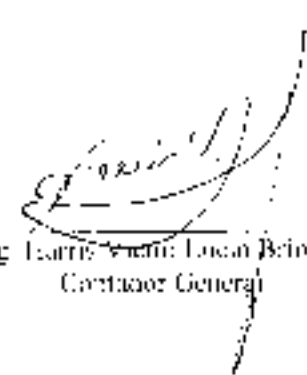
<u>ACTIVOS</u>	Notas	Diciembre 31, 2011 (en miles de U.S. dólares)
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	2	142,272.58
Activos por impuestos		
Commodities	1	12,511.91
Inventarios	3	<u>801,358.87</u>
Total activos corrientes		956,172.26
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades, planta y equipo	7	211,872.97
Otros activos	6	<u>39,705.56</u>
Total activos no corrientes		251,578.53
TOTAL		1,207,750.79


Jose Antonio Ezquerro Pugliese
Representante Legal


Ing. Harris Victor Luciani Beronias
Controlador General

	Notas	Diciembre 31, 2011
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
(en miles de U.S. dólares)		
<u>PASIVOS CORRIENTES:</u>		
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	8	695,732.65
Pasivos por impuestos corrientes	9	1,372.17
Total pasivos corrientes		701,101.82
<u>PASIVOS NO CORRIENTES:</u>		
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar a largo plazo	8	393,917.74
Total pasivos no corrientes		393,917.71
Total pasivos		1,095,022.56
<u>PATRIMONIO</u>		
Capital emitido	10	1,100.00
Aportes Futuras Capitalizaciones		
Reservas		8,271.58
Reserva de revaluación de propiedades		0.00
Reserva de revaluación de inversiones		0.00
Utilidades retenidas		132,357.85
Valores reconocidos directamente en el patrimonio relacionados con activos clasificados como mantenidos para la venta		0.00
Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora		0.00
Participaciones no controladoras		0.00
Total patrimonio		141,729.43
TOTAL		1,236,751.99


 José Antonio Quiñero Pugguez
 Representante Legal


 Jrg. Jorge Víctor Lucán Beltrán
 Contador General

INMOBILIARIA IZRO SOCIEDAD ANONIMA

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

	Notas	Diciembre 31, 2011 (en miles de U.S. dólares)
INGRESOS	11	896,597.03
COSTO DE VENTAS	12	<u>(377,874.65)</u>
MARGEN BRUTO		488,722.38
Gastos de ventas		(311,292.24)
Gastos de administración		(157,508.14)
Participación empleados		<u>(25,338.00)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		24,586.20
Menos gasto por impuesto a la renta / Anticipo Mínimo		<u>(1,372.17)</u>
UTILIDAD DEL AÑO		9,986.03
OTRO RESULTADO INTEGRAL:		
Garancia (pérdida) del valor neto por inversiones en instrumentos del patrimonio designados a su valor razonable con cambios en otro resultado integral		0.00
Garancias (perdidas) por revaluación de propiedades, planta y equipo		0.00
Garancias (perdidas) actuariales		0.00
Participación en otro resultado integral de las asociadas		0.00
Otro resultado integral del año, neto de impuestos		0.00
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		9,986.03
Ver notas a los estados financieros		

INMOBILIARIA IZRO SOCIEDAD ANONIMA

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL (Continuación...)

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

	<u>Notas</u>	Diciembre 31, <u>2012</u> (en miles de U.S. dólares)
Utilidad del año anterior a:		
Propietarios de la controladora		9,986.00
Participaciones no controladoras		— 0.00
Total		9,986.00
Utilidad resultado integral atribuido a:		
Propietarios de la controladora		(0.00)
Participaciones no controladoras		— 0.00
Total		9,986.00
INTECOM POR ACCION:	3	
Basado en U.S. dólares:		9.07

Ver notas a los estados financieros