

# INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quayaquil, 22 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 2012, 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 2012 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES); así como, el resumen de políticas de contabilidad significativas 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 Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES). 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. Condujimos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas 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.
4. 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 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 lo 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

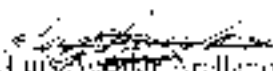
5. Debido a que nuestra contratación como auditores independientes se realizó con posterioridad al 31 de diciembre del 2012, no presentamos el inventario físico de las existencias de la Compañía a dicha fecha, por lo tanto no pudimos satisfacernos de las cantidades de los inventarios vía observación física.

## Opinión

6. En nuestra opinión, excepto por el efecto que pudiera derivarse 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 2012, 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 Papeños y Mediasas Entidadas (NIIF para PYMES).

## Informe sobre otras recasenas legales y regulaciones

7. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones voluntarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, se emite por separado.

  
Jorge Luis Aguirre Arrellano  
Representante legal  
Asesoría Contable Tributaria Pérez & Pérez Cía. Ltda  
SC RNAT-2 No. 444.

# INMOBILIARIA IZRO SOCIEDAD ANONIMA

## ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

| Contenido                                                                              | Página |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Estado de situación financiera                                                         | 3      |
| 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                                           |
| NIIF  | Norma Internacional de Información Financiera                                 |
| CGNIF | Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera |
| NRC   | Normas Ecuatorianas de Contabilidad                                           |
| SRI   | Servicio de Rentas Internas                                                   |
| PCGA  | Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Ecuador                  |
| UV    | Valor razonable (fair value)                                                  |
| USD   | U.S. Dollars                                                                  |

\_\_\_\_\_  
Jose Antonio Izquierdo Pugliese  
Representante Legal

\_\_\_\_\_  
Ing. Haris Victor Arin Briones  
Gerente General

# ÍNDICE DE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

|                                                                           | <u>Nota</u> | <u>Página</u> |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|
| Información general                                                       | 1           | 1             |
| Políticas contables significativas                                        | 2           | 1             |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                                       | 3           | 18            |
| Activos por impuestos corrientes                                          | 4           | 9             |
| Inventarios                                                               | 5           | 19            |
| Otros activos                                                             | 6           | 20            |
| Propiedades, planta y equipo                                              | 7           | 20            |
| Deudas corrientes por pagar y otros créditos por pagar                    | 8           | 22            |
| Impuestos                                                                 | 9           | 23            |
| Patrimonio                                                                | 10          | 23            |
| Ingresos ordinarios                                                       | 11          | 25            |
| Costos y gastos por su naturaleza                                         | 12          | 27            |
| Utilidad por acción                                                       | 13          | 29            |
| Hechos ocurridos después de la fecha del punto de corte el que se elabora | 14          | 29            |
| Aprobación de los estados financieros                                     | 15          | 29            |

  
 Jose Antonio Leizaola Pegoñaza  
 Representante Legal

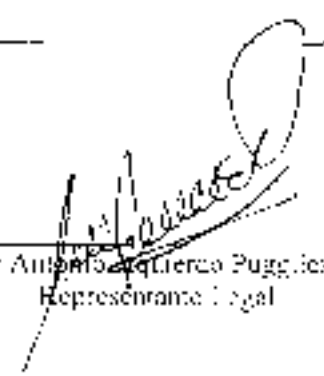
  
 Eusebio Viera  
 Contador General

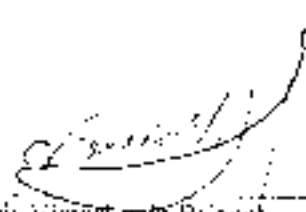
# INMOBILIARIA IZRO SOCIEDAD ANONIMA

## ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

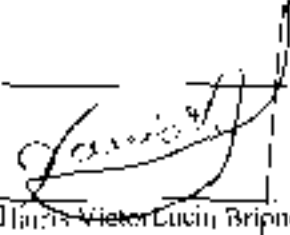
| ACTIVOS                             | Notas | Diciembre 31,       |                   |
|-------------------------------------|-------|---------------------|-------------------|
|                                     |       | 2012                | 2011              |
| en miles de U.S. dolares)           |       |                     |                   |
| ACTIVOS CORRIENTES:                 |       |                     |                   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 3     | 174,352.54          | 112,272.38        |
| Activos por impuestos corrientes    | 4     | 10,406.75           | 12,541.91         |
| Inventarios                         | 5     | <u>1,475,589.12</u> | <u>800,558.87</u> |
| Total activos corrientes            |       | 1,690,551.43        | 955,173.36        |
| ACTIVOS NO CORRIENTES:              |       |                     |                   |
| Propiedades, planta y equipo        | 7     | 201,958.50          | 244,872.97        |
| Otros activos                       | 6     | <u>39,705.58</u>    | <u>39,705.58</u>  |
| Total activos no corrientes         |       | <u>241,664.08</u>   | <u>284,578.55</u> |
| TOTAL                               |       | 1,932,009.51        | 1,239,751.91      |

  
Jose Antonio Guerrero Puga  
Representante Legal

  
Ing. Harris Victoriano Blandon  
Contador General

|                                                                                                                       | Notas | Diciembre 31,       |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|---------------------|
|                                                                                                                       |       | 2012                | 2011                |
| <b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>                                                                                           |       |                     |                     |
| <i>(en miles de U.S. dólares)</i>                                                                                     |       |                     |                     |
| <b>PASIVOS CORRIENTES:</b>                                                                                            |       |                     |                     |
| Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar                                                               | 8     | 1,365,654.25        | 699,732.65          |
| Pasivos por impuestos corrientes                                                                                      | 9     | <u>7,062.88</u>     | <u>4,372.17</u>     |
| Total pasivos corrientes                                                                                              |       | <u>1,372,717.13</u> | <u>704,104.82</u>   |
| <b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>                                                                                         |       |                     |                     |
| Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar a largo plazo                                                 | 8     | <u>393,917.74</u>   | <u>393,917.74</u>   |
| Total pasivos no corrientes                                                                                           |       | <u>393,917.74</u>   | <u>393,917.74</u>   |
| Total pasivos                                                                                                         |       | <u>1,766,634.87</u> | <u>1,098,022.56</u> |
| <b>PATRIMONIO:</b>                                                                                                    |       |                     |                     |
| Capital emitido                                                                                                       | 10    | 1,100.00            | 1,100.00            |
| Aportes Futuras Capitalizaciones                                                                                      |       |                     |                     |
| Reservas                                                                                                              |       | 8,271.50            | 8,271.50            |
| Reserva de revaluación de propiedades                                                                                 |       | 0.00                | 0.00                |
| Reserva de revaluación de inversiones                                                                                 |       | 0.00                | 0.00                |
| Utilidades retenidas                                                                                                  |       | 156,003.14          | 132,357.85          |
| Valores reconocidos directamente en el patrimonio relacionados con activos clasificados como mantenidos para la venta |       | 0.00                | 0.00                |
| Patrimonio atribuible a los propietarios de la Controladora                                                           |       | 0.00                | 0.00                |
| Participaciones no controladoras                                                                                      |       | <u>0.00</u>         | <u>0.00</u>         |
| Total patrimonio                                                                                                      |       | <u>165,374.64</u>   | <u>141,729.35</u>   |
| TOTAL                                                                                                                 |       | <u>1,932,009.51</u> | <u>1,239,751.91</u> |

  
 Jose Antonio Quiroga Puggliezze  
 Representante Legal

  
 Ing. Juan Victor Lucin Briones  
 Contador General

# INMOBILIARIA IZRO SOCIEDAD ANONIMA

## ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

|                                                                                                                                                           | Notas | Diciembre 31,              |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------|---------------------|
|                                                                                                                                                           |       | 2012                       | 2011                |
|                                                                                                                                                           |       | (en miles de U.S. dólares) |                     |
| INGRESOS                                                                                                                                                  | 11    | 1,110,925.34               | 866,597.03          |
| COSTO DE VENTAS                                                                                                                                           | 12    | <u>(230,456.29)</u>        | <u>(577,874.67)</u> |
| MARGEN BRUTO                                                                                                                                              |       | 880,469.05                 | 488,722.36          |
| Gastos de ventas                                                                                                                                          |       | (271,641.67)               | (314,292.21)        |
| Gastos de administración                                                                                                                                  |       | (152,700.72)               | (157,538.14)        |
| Participación Trabajadores                                                                                                                                |       | <u>(5,419.03)</u>          | <u>(2,535.60)</u>   |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA                                                                                                                     |       | 23,708.57                  | 11,378.20           |
| Menos gasto por impuesto a la renta / Anticipo Mínimo                                                                                                     |       | <u>(7,062.88)</u>          | <u>(4,372.77)</u>   |
| Gastos no deducibles                                                                                                                                      |       |                            |                     |
| UTILIDAD DEL AÑO                                                                                                                                          |       | 25,645.29                  | 9,986.03            |
| OTRO RESULTADO INTEGRAL:                                                                                                                                  |       |                            |                     |
| Ganancia (pérdida) del valor neto sobre reversiones en instrumentos del patrimonio designados a su valor razonable con cambios en otro resultado integral |       | 0.00                       | 0.00                |
| Ganancias (pérdidas) por revaluación de propiedades, planta y equipo                                                                                      |       | 0.00                       | 0.00                |
| Ganancias (pérdidas) netas                                                                                                                                |       | 0.00                       | 0.00                |
| Participación en otro resultado integral de las asociadas                                                                                                 |       | 0.00                       | 0.00                |
| Otro resultado integral del año, neto de impuestos                                                                                                        |       | 0.00                       | 0.00                |
| TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO                                                                                                                          |       | 25,645.29                  | 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

Diciembre 31.

Notas

2012 2011  
(en miles de U.S. dólares)

Utilidad del año atribuible a:

Propietarios de la controladora

23,645.29

9,986.03

Participaciones no controladoras

0.00

0.00

Total

23,645.29

9,986.03

Total resultado integral atribuible a:

Propietarios de la controladora

(0.00)

(0.00)

Participaciones no controladoras

0.00

0.00

Total

23,645.29

9,986.03

UTILIDAD POR ACCIÓN:

23

Básica (en U.S. dólares)

21.46

9.07

Véanse los estados financieros

INMOBILIARIA IZRO SOCIEDAD ANONIMA

## ES LA VOZ DE CAMBOS EN EL PATRIMONIO

POR FIN ANO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

[illegible]

1002 Antennaequero, Diego Leizaola  
Representante El Zaval

Antibiotico per uso orale  
Rappresentanti: 201

ing. Harry Victor Lucin Jones  
(contador General)

# INMOBILIARIA IZRO SOCIEDAD ANONIMA

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

|                                                                               | Notas | Diciembre 31,              |              |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------|--------------|
|                                                                               |       | 2012                       | 2011         |
|                                                                               |       | (en miles de U.S. dólares) |              |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION                                |       |                            |              |
| Receibido de clientes                                                         |       | 1,110,975.11               | 868,567.00   |
| Pagos a proveedores y a empleados                                             |       | (978,086.25)               | (781,283.63) |
| Intereses pagados                                                             |       | -                          | -            |
| Ingreso a la venta                                                            |       | (7,062.88)                 | (4,372.17)   |
| Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de Operacion                |       | <u>125,796.21</u>          | 80,196.23    |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSION                           |       |                            |              |
| Ingreso de activos financieros                                                |       | -                          | -            |
| Inversiones en boncos                                                         |       | -                          | -            |
| Adquisicion de propiedades, planta y equipo                                   |       | -                          | (31,018.82)  |
| Proceso de venta de propiedades, planta y equipo                              |       | -                          | -            |
| Adquisicion de propiedades de inversion                                       |       | -                          | -            |
| Proceso de venta de propiedades de inversion                                  |       | -                          | -            |
| Adquisicion de activos intangibles                                            |       | -                          | -            |
| Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de inversion |       | <u>-</u>                   | (31,018.82)  |
| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO                           |       |                            |              |
| Préstamos y otros pasivos financieros                                         |       | -                          | -            |
| Amortizacion de préstamos obtenidos                                           |       | (93,716.25)                | (38,228.60)  |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de Financiamiento             |       | <u>(93,716.25)</u>         | (38,228.60)  |
| EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO                                           |       |                            |              |
| Incremento (disminucion) neto en efectivo y equivalentes de efectivo          |       | 32,079.96                  | (1,752.18)   |
| Saldo al comienzo del año                                                     |       | <u>142,272.58</u>          | 151,031.72   |
| SALDOS AL FIN DEL AÑO                                                         | A     | 174,352.54                 | 149,279.58   |