

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Guayaquil, 28 de Abril del 2011

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 2010, 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 2010 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 cumpláramos con requisitos éticos, así como que planeáramos y desempeñáramos 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 hechos 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 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.

Opinión

5. En nuestra opinión, excepto por el efecto que pudiera derivarse de la inclusión en el artículo 2, 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 2017, 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 Pequeños y Medianos Entidades (NIIF para PYMES).

Informe sobre otros requisitos legales y regulaciones

6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, se emite por separado.


Lcdo. Luis Aguilar Arce
Representante Legal,

Asesoría Contable Tributaria Pérez de Pérez Cía. Ltda
SCRNAE 2 No. 144.

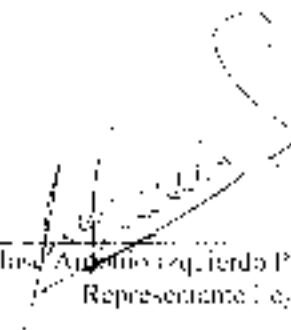
INMOBILIARIA IZRO SOCIEDAD ANONIMA

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

Contenido	Página
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	7
Estado de cambios en el patrimonio	8
Estado de flujo 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
NFC	Normas Fiscales de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PLGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
RV	Valor razonable (Fair value)
US\$	US Dólares


Luis Antonio Izquierdo Pugliese
Representante Legal

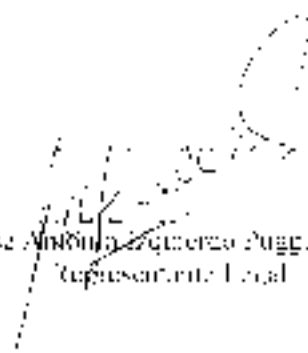

Mario Vicentín Beltrán
Contador General

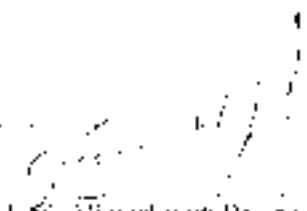
INMOBILIARIA IZRO SOCIEDAD ANONIMA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

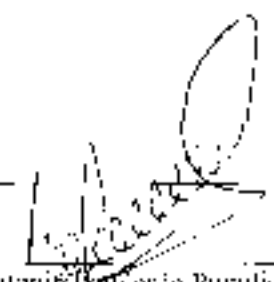
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

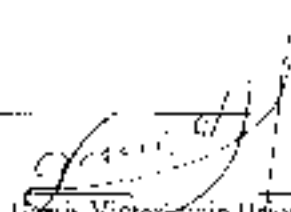
		Diciembre 31,	
<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	2013	2012
ACTIVOS CORRIENTES:			
Electricidad equivalente no efectivo	3	185,480.41	174,352.51
Cuentas por cobrar relacionadas	4	189,694.73	0.00
Activos por impuestos corrientes	5	24,695.20	40,609.66
Inventarios	6	1306,852.37	1,475,589.11
Total activos corrientes		1,706,622.71	1,690,551.28
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, planta y equipo	8	198,234.17	202,952.50
Otros activos	7	0.00	39,505.58
Total activos no corrientes		198,234.17	242,458.08
TOTAL		1906,866.48	1,932,009.36


José Antonio Guerrero Puga
Representante Legal


Mr. Humberto Aguilar Briones
Contador General

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>PASIVOS CORRIENTES:</u>			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	9	1,513,188.09	1,363,654.23
Pasivos por impuestos corrientes	10	14,662.65	7,962.88
Total pasivos corrientes		<u>1,527,850.74</u>	<u>1,371,617.11</u>
<u>PASIVOS NO CORRIENTES:</u>			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	9	393,917.74	393,917.74
Total pasivos no corrientes		<u>393,917.74</u>	<u>393,917.74</u>
Total pasivos		<u>1,921,768.48</u>	<u>1,765,534.85</u>
<u>PATRIMONIO:</u>			
Capital emitido		1,100.00	1,100.00
Aportes Futuras Capitalizaciones		0.00	0.00
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		(21,263.53)	156,003.14
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>(14,892.03)</u>	<u>165,374.64</u>
TOTAL		1,906,866.48	1,932,009.51


 Jose Antonio Fernando Pugglies
 Representante Legal


 Ing. Carlos Victor Cien Diones
 Contador General

INMOBILIARIA IZRO SOCIEDAD ANONIMA

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

POR EL AÑO TERMINADO EL 30 DE DICIEMBRE DE 2013

		Diciembre 31,	
	Notas	2013	2012
INGRESOS	11	1,118,725.85	1,110,923.31
COSTO DE VENTAS	12	(580,103.59)	(450,456.79)
MARGEN BRUTO		538,622.26	660,466.52
Gastos de ventas	13	(465,565.80)	(171,611.07)
Gastos de administración		(208,271.03)	(152,700.72)
Participación trabajadores		0.00	(5,419.09)
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA		(165,214.57)	30,735.64
Menos gasto por impuesto a la renta / Anticipo Mínimo		(14,852.08)	(7,062.38)
UTILIDAD/PERDIDA DEL AÑO		(180,266.65)	23,673.26
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Ganancias (pérdidas) por revaluación de propiedades, planta y equipo		0.00	0.00
Ganancias (pérdidas) actuanales		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		(180,266.65)	23,673.26

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA IZRO SOCIEDAD ANONIMA

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL (Continuación...)

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

	<u>Notas</u>	Diciembre 31, 2013 2012 en miles de U.S. dólares	
Utilidad del año atribuible a:			
Propietarios de la controladora		0.00	23,645.29
Participaciones no controladoras		0.00	0.00
Total		0.00	23,645.29
Total costo total integral atribuible a:			
Propietarios de la controladora		0.00	0.00
Participaciones no controladoras		0.00	0.00
Total		0.00	23,645.29
UTILIDAD POR ACCION:	(1)		
Residual por U.S. dólares)		0.00	21.49

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA IZRO SOCIEDAD ANONIMA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	Capital emitido	Aporte futuro capitalización	Reservas	Reserva exención de propiedades	Reserva regularización de inversiones	utilidades relacionadas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2012	1,100.00	0.00	3,067.07	5,734.43	0.00	253,703.74	165,592.62
Apropiación en reserva legal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Aumento de Capital	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Utilidad (pérdida) del año	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	(183,794.67)	(183,794.67)
Transferencia	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Aguinaldo	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Provisiones financieras	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Saldo al 31 de diciembre de 2013

1,100.00

0.00

3,067.07

5,734.43

0.00

(74,763.87)

(11,892.05)

José Antonio Izquierdo Puga, cize
Representante Legal

Ing. Harris Viteri Pachin Delgado
Contador General

INMOBILIARIA IZRO SOCIEDAD ANONIMA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

		Diciembre 31,	
	Notas	2013	2012
		(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION			
Recibido de clientes		1,075,464.07	1,110,925.31
Pagos a proveedores y a empleados		(1,021,594.49)	(978,066.23)
Impuesto a la renta		(14,652.08)	(7,062.88)
Intereses pagados		<u>-</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de Operación		(39,217.50)	(15,796.21)
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Incremento de activos financieros		-	-
Inversiones en bancos		-	-
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(29,089.63)	-
Precio de venta de propiedades, planta y equipo		-	-
Adquisición de propiedades de inversión		-	-
Precio de venta de propiedades de inversión		-	-
Adquisición de activos intangibles		-	-
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de inversión		<u>(29,089.63)</u>	<u>-</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Préstamos y otros pasivos financieros		-	-
Amortización de préstamos obtenidos		<u>-</u>	(93,716.23)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de Financiamiento		<u>-</u>	<u>(93,716.23)</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO			
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo		15,127.87	(32,078.96)
Saldo al comienzo del año		174,352.54	<u>142,272.38</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	3	189,480.41	174,352.54