



Accountants &
business advisers

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Años terminados al 31 de
diciembre de 2012 y 2011

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.

Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**, los cuales incluyen los estados sobre la posición financiera por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en USDólares).

Responsabilidad de la administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor:

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886

E-mail pkf@pkfecuador.com | www.pkfecuador.com

PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814

PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, expresan en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**, por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

PKF GLO,

5 de marzo del 2013
Guayaquil, Ecuador

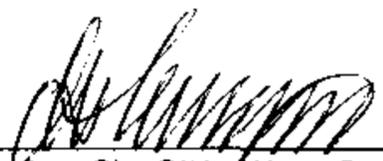
E. Naranjo L.

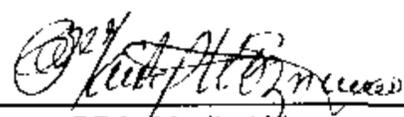
Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**ESTADOS SOBRE LA POSICIÓN FINANCIERA**

(Expresados en dólares)

| | Al 31 de diciembre del | |
|--|-------------------------------|----------------------|
| | 2012 | 2011 |
| ACTIVO | | |
| ACTIVO CORRIENTE: | | |
| Efectivos y equivalentes de efectivo (Nota C) | 4.065.101,99 | 1.851.703,30 |
| Inversiones temporales (Nota D) | 5.423.443,92 | 5.348.587,78 |
| Cuentas y documentos por cobrar (Nota E) | 9.563.285,72 | 5.509.532,31 |
| Inventarios (Nota F) | 997.602,15 | 915.587,36 |
| Gastos anticipados (Nota G) | 544.973,06 | 719.982,22 |
| TOTAL ACTIVO CORRIENTE | 20.594.406,84 | 14.345.392,97 |
| PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS (Nota H) | 8.149.364,66 | 8.810.578,73 |
| OTROS ACTIVOS (Nota I) | 5.471.500,78 | 4.416.548,02 |
| TOTAL ACTIVO | 34.215.272,28 | 27.572.519,72 |
| PASIVO Y PATRIMONIO | | |
| PASIVO CORRIENTE: | | |
| Cuentas y documentos por pagar (Nota J) | 7.738.343,25 | 7.975.658,03 |
| Gastos acumulados por pagar (Nota K) | 874.966,23 | 733.307,75 |
| Obligaciones bancarias (Nota L) | 5.672.987,71 | 3.973.154,66 |
| Otros pasivos corrientes (Nota M) | 6.591,45 | 5.129,76 |
| Porción corriente de deuda a largo plazo (Nota N) | 1.904.489,30 | |
| TOTAL PASIVO CORRIENTE | 16.197.377,94 | 12.687.250,20 |
| PASIVO A LARGO PLAZO (Nota N) | 9.383.660,10 | 7.235.637,45 |
| PASIVO DIFERIDO (Nota O) | 450.592,00 | 448.727,13 |
| PATRIMONIO (Nota P) | | |
| Capital social | 300.000,00 | 300.000,00 |
| Reservas | 223.651,61 | 223.651,61 |
| Reexpresión monetaria | 363.277,83 | 363.277,83 |
| Revalorización del patrimonio | 4.476.764,20 | 4.476.764,20 |
| Aportes para futuras capitalizaciones | 260,00 | 260,00 |
| Ajustes NIIF | 153.508,71 | 153.508,71 |
| Resultados acumulados | 2.666.179,88 | 1.683.442,59 |
| TOTAL PATRIMONIO | 8.183.642,23 | 7.200.904,94 |
| TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO | 34.215.272,28 | 27.572.519,72 |


 Ing. Civ. Ottón Wong C.
 Representante Legal


 CPA. Maribel Vera
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en dólares)

| | Años terminados al 31 de diciembre del | |
|---|---|----------------------|
| | 2012 | 2011 |
| Ingresos netos | 42.144.143,76 | 37.358.288,06 |
| Menos : Costo de ventas | 29.975.745,96 | 27.349.807,57 |
| UTILIDAD BRUTA | 12.168.397,80 | 10.008.480,49 |
| GASTOS | | |
| Gastos generales | 1.612.905,94 | 4.474.327,16 |
| Gastos administrativos | 3.989.544,99 | 3.159.862,60 |
| Gastos operativos | 4.293.212,52 | |
| Gastos financieros | 1.045.413,80 | 665.352,55 |
| | 10.941.077,25 | 8.299.542,30 |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACION DE TRABAJADORES | 1.227.320,55 | 1.708.938,18 |
| PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES (Nota Q) | 428.324,41 | 372.041,26 |
| IMPUESTO A LA RENTA (Nota Q) | 817.551,18 | 745.480,62 |
| (PÉRDIDA) UTILIDAD OPERACIONAL | (18.555,04) | 591.416,31 |
| Otros resultados integrales | 1.628.175,54 | 771.336,89 |
| RESULTADO INTEGRAL | 1.609.620,50 | 1.362.753,20 |

Ing. Civ. Ottón Wong C.
Representante Legal

CPA. Maribel Vera
Contadora

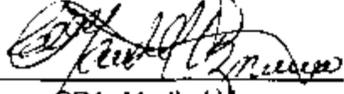
Veá notas a los estados financieros

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TECTON S.A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresados en dólares)

| | <u>Capital Social</u> | <u>Reservas</u> | <u>Reexpresión Monetaria</u> | <u>Revalorización del Patrimonio</u> | <u>Aportes para Futuras Capitalizaciones</u> | <u>Ajustes Aplicación NIIF</u> | <u>Resultados Acumulados</u> |
|---|-----------------------|-------------------|------------------------------|--------------------------------------|--|--------------------------------|------------------------------|
| Saldo al 1 de enero del 2011 | 90.000,00 | 209.053,55 | 363.277,83 | 5.423.174,99 | 260,00 | 153.508,71 | 612.417,25 |
| Aumento de capital | 210.000,00 | | | | | | (210.000,00) |
| Aporte reserva legal | | 14.598,06 | | | | | (14.598,06) |
| Reclasificación de cuentas | | | | (946.410,79) | | | |
| Utilidad neta | | | | | | | 1.362.753,20 |
| Ajuste VPP | | | | | | | 332.870,20 |
| Traslado de Utilid.Ejerc.anteriores a Dividendos socios | | | | | | | -400.000,00 |
| Saldo al 31 de diciembre del 2011 | <u>300.000,00</u> | <u>223.651,61</u> | <u>363.277,83</u> | <u>4.476.764,20</u> | <u>260,00</u> | <u>153.508,71</u> | <u>1.683.442,59</u> |
| Utilidad neta | | | | | | | 1.609.620,50 |
| Ajuste VPP | | | | | | | 721.271,93 |
| Traslado de Utilid.Ejerc.anteriores a Dividendos socios | | | | | | | (1.348.155,14) |
| Saldo al 31 de diciembre del 2012 | <u>300.000,00</u> | <u>223.651,61</u> | <u>363.277,83</u> | <u>4.476.764,20</u> | <u>260,00</u> | <u>153.508,71</u> | <u>2.666.179,88</u> |


 Ing. Civ. Ottón Wong C.
 Representante Legal

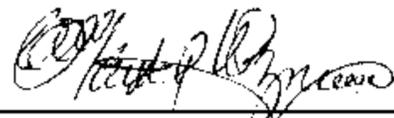

 CPA. Maribel Vera
 Contadora

INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en dólares)

| | Años terminados al 31 de diciembre del | |
|--|---|-----------------------|
| | 2012 | 2011 |
| ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | | |
| Recibido de clientes | 42.144.143,76 | 40.314.812,01 |
| Pagado a proveedores | (43.250.217,80) | (35.636.102,72) |
| Otros ingresos y egresos, neto | 1.628.175,54 | 771.336,89 |
| Efectivo neto proveniente de actividades de operación | 522.101,50 | 5.450.046,18 |
| ACTIVIDADES DE INVERSIÓN: | | |
| Inversiones temporales | (74.856,14) | (3.535.633,16) |
| Compras de propiedades, maquinarias y equipos | (1.741.511,21) | (296.803,80) |
| Ventas de propiedades, maquinarias y equipos | 660.613,56 | |
| Otros activos | 142.694,16 | 8.356,37 |
| Efectivo neto utilizado en actividades de inversión | (1.013.059,63) | (3.824.080,59) |
| ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO: | | |
| Obligaciones financieras | 4.052.511,96 | 873.154,66 |
| Pasivo a largo plazo | | (579.223,46) |
| Pago de dividendos a accionistas | (1.348.155,14) | (400.000,00) |
| Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento | 2.704.356,82 | (106.068,80) |
| Disminución del efectivo | 2.213.398,69 | 1.519.896,79 |
| Efectivo al inicio del período | 1.851.703,30 | 331.806,51 |
| EFFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO | 4.065.101,99 | 1.851.703,30 |


 Ing. Civ. Ong Weng C.
 Representante Legal


 CPA. Maribel Vera
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

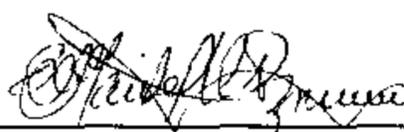
INDUSTRIAL INMOBILIARIA TEOTON S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Continuación)

(Expresados en dólares)

| | Años terminados al 31 de diciembre del | |
|---|---|---------------------|
| | 2012 | 2011 |
| RESULTADO INTEGRAL | 1.609.620,50 | 1.362.753,20 |
| Provisión a cuentas incobrables | 3.773,61 | 162.424,14 |
| Castigo de provisión a cuentas incobrables | (25.530,00) | |
| Depreciaciones | 1.538.760,29 | 1.135.176,36 |
| Ajustes por depreciaciones en ventas | (359.969,04) | 83.141,49 |
| Reclasificación en activos fijos | 28.798,08 | |
| Reclasificación en depreciación acumulada | 58.147,39 | |
| | <u>2.853.600,83</u> | <u>2.743.495,19</u> |
| CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS: | | |
| Cuentas por cobrar | (4.031.997,02) | 2.410.951,16 |
| Inventarios | (82.014,79) | 12.275,34 |
| Gastos anticipados | 175.009,16 | 748.653,89 |
| Cuentas a liquidar | | 154.594,76 |
| Cuentas y documentos por pagar | (237.314,78) | 1.057.550,76 |
| Gastos acumulados por pagar | 141.658,48 | 142.322,33 |
| Obligaciones Bancarias | 1.699.833,05 | |
| Otros pasivos corrientes | 1.461,69 | (578.689,88) |
| Anticipos de clientes | 1.864,87 | (1.241.107,37) |
| | <u>(2.331.499,34)</u> | <u>2.706.550,99</u> |
| EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | <u>522.101,50</u> | <u>5.450.046,18</u> |


 Ing. Civ. Ottón Wong C.
 Representante Legal


 CPA. Maribel Vera
 Contadora

Veá notas a los estados financieros