

Comercializadora Ortiespinosa S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2011 e Informe de
los Auditores Independientes*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Comercializadora Ortiespinosa S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Comercializadora Ortiespinosa S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría 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 comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada de auditoría.

Bases para calificar la opinión

Como se explica en la Nota 3 a los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre del 2011, la Compañía mantenía registrados como cuentas por cobrar US\$150 mil correspondientes a aportes para futuras capitalizaciones no cancelados a esa fecha. Consecuentemente, las cuentas por cobrar y el patrimonio de los accionistas se sobrevaluaron en el referido valor. La cancelación de estos aportes se realizó posteriormente en febrero del 2012.

Opinión calificada

En nuestra opinión, excepto por los efectos del asunto descrito en el párrafo de bases para calificar la opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Comercializadora Ortiespinosa S.A. al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Asunto de énfasis

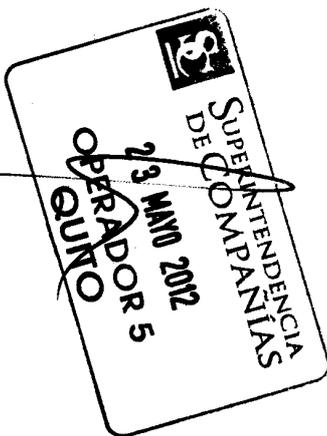
Los estados financieros de Comercializadora Ortiespinosa S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2010, no fueron auditados por nosotros ni por otros auditores.

Deloitte & Touche

Quito, Mayo 12, 2012
Registro No. 019



Jorge Brito
Licencia No. 21450

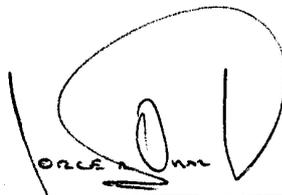


COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	(No auditado) <u>2010</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		69	1
Cuentas por cobrar comerciales		3	54
Cuenta por cobrar a accionistas	3	150	
Otras cuentas por cobrar		<u>41</u>	
Total activos corrientes		<u>263</u>	<u>55</u>
PROPIEDADES:	4		
Terreno		927	927
Edificio		<u>1,599</u>	<u>1,573</u>
Total		2,526	2,500
Menos depreciación acumulada		<u>49</u>	<u>4</u>
Propiedades, neto		<u>2,477</u>	<u>2,496</u>
OTROS ACTIVOS		<u>1</u>	<u>3</u>
TOTAL		<u>2,741</u>	<u>2,554</u>

Ver notas a los estados financieros



Jorge Ortíz Cevallos
Gerente General

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

	<u>Notas</u>	<u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	(No auditado) <u>2010</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligación por pagar a bancos	5	2,500	
Cuentas por pagar		2	
Cuenta por pagar a compañía relacionada	6		2,500
Otras cuentas por pagar		<u>59</u>	<u>63</u>
Total pasivos corrientes		<u>2,561</u>	<u>2,563</u>
CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO	7	<u>28</u>	<u>—</u>
PATRIMONIO (DÉFICIT) DE LOS ACCIONISTAS:	9		
Capital social		1	1
Aportes para futuras capitalizaciones		150	
Utilidades retenidas (Déficit acumulado)		<u>1</u>	<u>(10)</u>
Patrimonio (déficit) de los accionistas		<u>152</u>	<u>(9)</u>
TOTAL		<u>2,741</u>	<u>2,554</u>

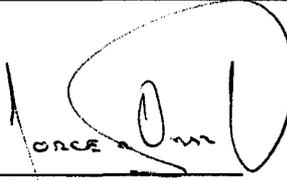

Ximena Paredes
Contadora General

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	2011	(No auditado) 2010
	(en miles de U.S. dólares)	
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	340	54
GASTOS DE OPERACIÓN	<u>159</u>	<u>40</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES	<u>181</u>	<u>14</u>
OTROS GASTOS (INGRESOS):		
Intereses pagados	170	24
Otros ingresos	<u>(2)</u>	<u>—</u>
Total	<u>168</u>	<u>24</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	13	(10)
MENOS IMPUESTO A LA RENTA	<u>2</u>	<u>—</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	<u>11</u>	<u>(10)</u>

Ver notas a los estados financieros


Jorge Ortiz
Gerente General

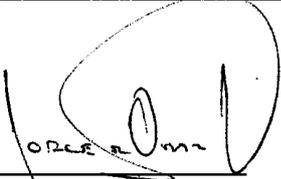

Ximena Paredes
Contadora General

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para Futuras Capitalizaciones</u> ... (en miles de U.S. dólares) ...	<u>Utilidades Retenidas (Déficit Acumulado)</u>	<u>Total</u>
Aporte inicial	1			1
Pérdida neta	—	—	(10)	(10)
Saldos al 31 de diciembre del 2010 (No auditado)	1		(10)	(9)
Utilidad neta			11	11
Aportes para futuras capitalizaciones (Nota 3)	—	<u>150</u>	—	<u>150</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	<u>1</u>	<u>150</u>	<u>1</u>	<u>152</u>

Ver notas a los estados financieros


Jorge Ortiz
Gerente General


Ximena Paredes
Contadora General

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	2011	(No auditado) 2010
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido por arriendos	391	
Pagado a proveedores	(153)	27
Intereses pagados	(170)	(24)
Otros ingresos, neto	<u>2</u>	<u> </u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>70</u>	<u>3</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades	(30)	(2,500)
Incremento de otros activos		(3)
Aportes de accionistas	<u> </u>	<u>1</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(30)</u>	<u>(2,502)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Garantías recibidas por arrendamientos	28	
Incremento (disminución) de cuentas por pagar a compañía relacionada	(2,500)	2,500
Incremento de obligación por pagar a bancos	<u>2,500</u>	<u> </u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>28</u>	<u>2,500</u>
BANCOS:		
Incremento neto durante el año	68	1
Saldos al comienzo del año	<u>1</u>	<u> </u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>69</u>	<u>1</u>

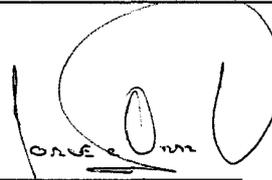
(Continúa...)

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	2011	(No auditado) 2010
	(en miles de U.S. dólares)	
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad (pérdida) neta	11	(10)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades	49	4
Amortización de otros activos	2	
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	51	(54)
Otras cuentas por cobrar	(41)	
Cuentas por pagar	2	
Otras cuentas por pagar	<u>(4)</u>	<u>63</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>70</u>	<u>3</u>
TRANSACCIÓN QUE NO GENERÓ MOVIMIENTO DE EFECTIVO:		
Aportes para futuras capitalizaciones (Nota 3)	<u>150</u>	<u>—</u>

Ver notas a los estados financieros



Jorge Ortiz
Gerente General



Ximena Paredes
Contadora General

COMERCIALIZADORA ORTIESPINOSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1. OPERACIONES

Comercializadora Ortiespinosa S.A. está constituida en el Ecuador mediante escritura pública otorgada el 19 de agosto del 2010, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil, el 28 de septiembre del 2010 y su actividad principal es la administración y arrendamiento de bienes inmuebles.

Las operaciones de la Compañía se relacionan fundamentalmente con el arrendamiento de un inmueble ubicado en la Parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Bancos - Representa el efectivo disponible en bancos.

Ingresos por Arrendamientos - Los ingresos por arrendamiento son reconocidos en resultados en el período en que se incurrió el servicio.

Cuentas por Cobrar - Han sido valuadas a su valor nominal.

Valuación de Propiedades - Al costo de adquisición. El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificios. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año.

Otros Activos - Corresponden principalmente a aplicaciones informáticas, las mismas que se amortizan de acuerdo con el método de línea recta en 3 años.

Provisión para Impuesto a la Renta - Están constituidas de acuerdo con disposiciones legales a las tasas del 24% (25% para el año 2010) y es registrada en los resultados del año.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma Comercializadora Ortiespinosa S.A. utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición.

3. CUENTAS POR COBRAR A ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2011, corresponde a las cuentas por cobrar a accionistas por los aportes para futuras capitalizaciones correspondientes al año 2011, los cuales se encontraban en proceso de legalización por parte de los accionistas. Estos aportes fueron cancelados posteriormente en su totalidad en febrero del 2012.

4. PROPIEDADES

Los movimientos de propiedades fueron como sigue:

	<u>2011</u>	(No auditado) <u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	2,496	
Adiciones (1)	30	2,500
Depreciación	<u>(49)</u>	<u>(4)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>2,477</u>	<u>2,496</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2011, corresponde a la adquisición de un terreno y edificaciones ubicados en la Parroquia Calderón del Distrito Metropolitano de Quito, con una extensión de 28 mil metros cuadrados.

5. OBLIGACIÓN POR PAGAR A BANCOS

Al 31 de diciembre del 2011, corresponde a un préstamo con un banco local con vencimiento en marzo del 2012 y que genera una tasa de interés nominal anual del 9.02%. Los accionistas tienen la intención de renegociar esta obligación a largo plazo.

6. CUENTA POR PAGAR A COMPAÑÍA RELACIONADA

Al 31 de diciembre del 2010, corresponde a un préstamo por pagar a la compañía relacionada, Farmaenlace Cía. Ltda., con vencimiento en marzo del 2011 y que genera una tasa de interés nominal anual del 9%.

7. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Corresponde a las garantías entregadas por los arrendatarios, las mismas que serán devueltas al finalizar el contrato de arrendamiento.

8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 800 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario.

Aportes para Futuras Capitalizaciones - Al 31 de diciembre del 2011, corresponden a aportes para futuras capitalización no cancelados. Estos aportes fueron cancelados en su totalidad en febrero del 2012.

9. EVENTOS SUBSECUENTES

En adición a lo mencionado en la Nota 3, entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (mayo 12 del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
