

TORADEINC 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 Toradeinc S.A.:

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Toradeinc S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio 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 de la Compañía por los estados financieros

2. 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

3. 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 requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.
4. 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 del riesgo de errores importantes en los estados financieros por 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 adecuados 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 los principios de contabilidad utilizados son apropiados 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 de auditoría.

Bases para calificar la opinión

5. El saldo de cuentas por cobrar comerciales, incluye al 31 de diciembre de 2011, valores pendientes de recuperación desde años anteriores por US\$78 mil. Sobre estos saldos, la Compañía no ha realizado un análisis para determinar la posibilidad de recuperación de estas cuentas, y por tanto, no ha registrado la estimación por posibles pérdidas al 31 de diciembre del 2011, tal como lo establecen las normas contables.

6. La Compañía no ha aplicado la metodología de reconocimiento de ingresos y costos por avance de obra en contratos por servicios de construcción; en vista que no ha emitido las planillas de avance para aprobación por parte del cliente, a pesar que la inversión en la obra ya fue realizada. Debido a la mencionada situación, al cierre del período 2011, no se ha reconocido en el estado de resultados los costos de construcción así como su ingreso relacionado. Debido a la naturaleza de los registros contables, no nos ha sido factible determinar los posibles efectos sobre los saldos de ingresos, costos y proyectos en proceso, si se hubiera aplicado el método de avance de obra en todas sus operaciones al 31 de diciembre del 2011.
7. La Compañía no ha reconocido como parte de los costos de construcción de uno de sus proyectos, US\$36 mil que se encuentra registrado como parte de proyectos en proceso, y US\$21 mil de anticipos registrados como gastos anticipados y otras cuentas por cobrar. Dicho proyecto ya fue entregado en el transcurso del año 2011. El efecto de esta situación fue el de sobrevalorar los proyectos en proceso por US\$36 mil, gastos anticipados y otras cuentas por cobrar por US\$21 mil, y las utilidades retenidas en US\$57 mil al 31 de diciembre del 2011, y sobrevaluar la utilidad neta del año en US\$57 mil.

Opinión

8. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes, de haberse requerido alguno, que pudieran haberse determinado que son necesarios si no hubieran existido los asuntos descritos en los párrafos 5 y 6 del subtítulo Bases para Calificar la Opinión, y excepto por los efectos de lo mencionado en el párrafo 7 del mismo subtítulo; los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Toradeinc S.A. al 31 de diciembre del 2011, los resultados 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.

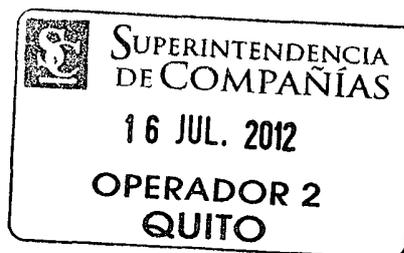
Asuntos de énfasis

9. Sin calificar nuestra opinión, informamos que la Compañía ha realizado las declaraciones de IVA y de retenciones en la fuente sin valores, desde el mes de agosto hasta diciembre de 2011; y por consiguiente no ha realizado el pago respectivo de los impuestos. Los saldos pendientes de pago al cierre del ejercicio fiscal, ascienden a US\$48 mil de IVA, US\$17 mil de retenciones de IVA y US\$15 mil de retenciones de impuesto a la renta. A la fecha de presentación de los estados financieros, no nos ha sido posible determinar las posibles contingencias relacionadas con este asunto.

Haltiw3 *Chavez y Asociados*

Quito, Mayo 14 del 2012
Registro No. 649

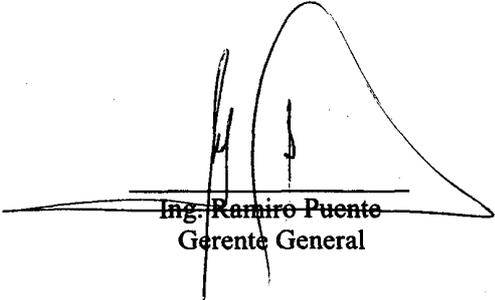
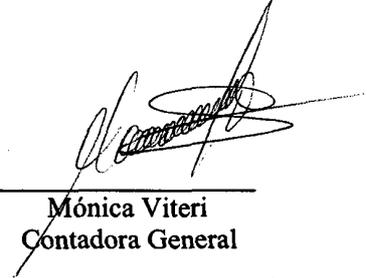
Rocio Martinez
Rocio Martínez
Licencia No. 26171



TORADEINC S.A.**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

ACTIVOS	Notas	2011	2010
		(en miles de U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos		98	
Cuentas por cobrar comerciales		89	293
Proyectos en proceso	3	367	121
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	4	<u>174</u>	<u>107</u>
Total activos corrientes		<u>728</u>	<u>521</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO:			
	5		
Terreno		561	561
Edificio		110	110
Instalaciones		68	64
Muebles y enseres		20	23
Vehículos		17	17
Equipos y otros menores		<u>77</u>	<u>29</u>
Total		853	804
Menos depreciación acumulada		<u>67</u>	<u>55</u>
Propiedades y equipo, neto		<u>786</u>	<u>749</u>
CUENTAS POR COBRAR ACCIONISTAS			
		<u>3</u>	<u>88</u>
TOTAL		<u>1,517</u>	<u>1,358</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones por pagar a bancos	6	66	118
Cuentas por pagar	7	125	314
Participación a empleados	8	2	1
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	10	<u>1,291</u>	<u>896</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,484</u>	<u>1,329</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
	11		
Capital social		23	23
Reserva legal		2	2
Reserva facultativa		3	3
Utilidades retenidas		<u>5</u>	<u>1</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>33</u>	<u>29</u>
TOTAL		<u>1,517</u>	<u>1,358</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Ramiro Puente
Gerente General
Mónica Viteri
Contadora General

TORADEINC S.A.

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

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2011</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2010</u> (en miles de U.S. dólares)
INGRESOS		977	1,567
COSTO DE VENTAS		<u>774</u>	<u>1,297</u>
MARGEN BRUTO		203	270
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		<u>161</u>	<u>209</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>42</u>	<u>61</u>
OTROS GASTOS, NETO:			
Gastos financieros		(32)	(45)
Otros ingresos (gastos), neto		<u>3</u>	<u>(9)</u>
Total		<u>(29)</u>	<u>(54)</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA		<u>13</u>	<u>7</u>
MENOS:			
Participación a empleados	8	2	1
Impuesto a la renta	9	<u>6</u>	<u>5</u>
Total		<u>8</u>	<u>6</u>
UTILIDAD NETA		<u>5</u>	<u>1</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Ramiro Puente
Gerente General


Mónica Viteri
Contadora General

TORADEINC S.A.

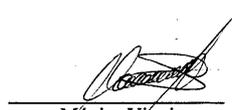
**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Utilidad Neta</u>	<u>Total</u>
...(en miles de U.S. dólares)...					
Saldos al 31 de diciembre del 2009	23	2	3		28
Utilidad neta	—	—	—	<u>1</u>	<u>1</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010	23	2	3	1	29
Dividendos declarados				(1)	(1)
Utilidad neta	—	—	—	<u>5</u>	<u>5</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2011	<u>23</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>5</u>	<u>33</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Ramiro Puente
Gerente General


Mónica Viteri
Contador General

TORADEINC S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	1,608	844
Pagado a proveedores y empleados	(1,357)	(899)
Intereses pagados	(32)	(45)
Participación a empleados	(1)	(4)
Impuesto a la renta	(15)	(16)
Otros ingresos (gastos), neto	<u>6</u>	<u>(7)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>209</u>	<u>(127)</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades y equipo y efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(59)</u>	<u>(3)</u>
FLUJOS DE CAJA (EN) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
(Disminución) Incremento en obligaciones por pagar a bancos	(52)	35
Obligaciones con accionistas	<u>—</u>	<u>3</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento	<u>(52)</u>	<u>38</u>
CAJA Y BANCOS:		
Incremento (disminución) neta durante el año	98	(92)
Saldos al comienzo del año	<u>—</u>	<u>92</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>98</u>	<u>—</u>

(Continúa...)

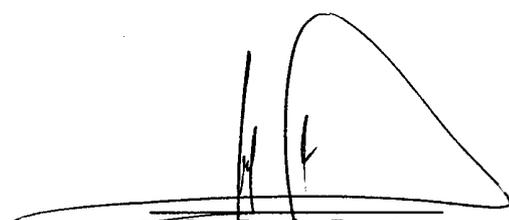
TORADEINC S.A.

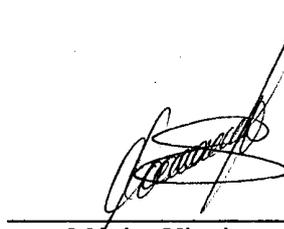
**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	5	1
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipo	19	20
Provisión para cuentas dudosas, neto		3
Bajas de propiedades y equipo	3	2
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	204	(94)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(58)	165
Proyectos en proceso	(246)	216
Cuentas por pagar	(189)	180
Anticipos de clientes	427	(629)
Participación a empleados	1	(3)
Impuesto a la renta	(9)	(11)
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>52</u>	<u>23</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>209</u>	<u>(127)</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Ramiro Puente
Gerente General


Mónica Viteri
Contador General

TORADEINC S.A.

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

1. OPERACIONES

Toradeinc S.A. es una Compañía constituida en el Ecuador, y su actividad principal constituye la construcción de toda clase de viviendas vecinales o unifamiliares y de toda clase de edificios, centros comerciales, residenciales, condominios e industriales inclusive en propiedad horizontal.

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 normas 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:

Ventas y Costo de Ventas - Los ingresos por ventas y su costo son reconocidos en resultados en el periodo en que se realiza la prestación de los servicios de construcción.

Cuentas por Cobrar - Han sido valuadas a su valor nominal. Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Valuación de Propiedades y Equipo - Al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 15 para edificio, 10 para instalaciones, muebles y enseres y equipos de oficina, 5 para vehículos y 3 para equipos de computación. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año.

Provisión para Participación de Empleados e Impuesto a la Renta - Están constituidas de acuerdo con disposiciones legales a las tasas del 15% para participación de empleados y 24% (25% en el año 2010) para impuesto a la renta y son registradas 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 Toradeinc 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. PROYECTOS EN PROCESO

Un resumen de proyectos en proceso es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Bicentenario Mnz. 25	156	
Bicentenario Mnz. 26	146	
GOE Unidad Especializada	36	102
Seguros Colonial	7	13
Diners Club Edif. ABP	11	
Quinta Las Mercedes	11	
EBC Proyecto Hot Fill	—	<u>6</u>
Total	<u>367</u>	<u>121</u>

4. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Anticipos a proveedores	140	79
Retenciones de IVA	1	4
Otras cuentas por cobrar	6	6
Impuesto a la renta (Ver nota 9)	<u>27</u>	<u>18</u>
Total	<u>174</u>	<u>107</u>

5. PROPIEDADES Y EQUIPO

Los movimientos de propiedades y equipo fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	749	768
Adquisiciones	59	3
Bajas	(3)	(2)
Depreciación	<u>(19)</u>	<u>(20)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>786</u>	<u>749</u>

6. OBLIGACIONES POR PAGAR A BANCOS

Corresponde a obligaciones por pagar a un banco local, con vencimientos hasta enero de 2012 (marzo de 2011 en el año 2010) e interés nominal anual promedio de 11.23%.(11.53% en el año 2010).

7. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
De Acero S.A.		55
Constructora Cima Cía. Ltda.		47
Colonial Compañía de Seguros y Reaseguros	21	
Gavilanes Milton	16	
Corral Patricio	16	36
Hidalgo Rodas Manuel		25
Espinosa Germán		20
Pilatasig César		17
Otros menores	<u>72</u>	<u>114</u>
Total	<u>125</u>	<u>314</u>

8. PARTICIPACIÓN A EMPLEADOS

De conformidad con disposiciones legales, los empleados tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a empleados fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	1	4
Provisión del año	2	1
Pagos efectuados	(1)	(4)
Saldos al fin del año	<u>2</u>	<u>1</u>

9. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula para este año en un 24% (25% en el año 2010) sobre las utilidades sujetas a distribución y del 14% (15% en el año 2010) sobre las utilidades sujetas a capitalización. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros, neta de participación a empleados	11	6
Gastos no deducibles	<u>13</u>	<u>14</u>
Utilidad gravable	<u>24</u>	<u>20</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>6</u>	<u>5</u>
Anticipo calculado (1)	<u>14</u>	<u>15</u>

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	(18)	(7)
Provisión del año	6	5
Retenciones recibidas	<u>(15)</u>	<u>(16)</u>
Saldos al fin del año (Ver Nota 4)	<u>(27)</u>	<u>(18)</u>

Las declaraciones de impuestos hasta la presente fecha no han sido fiscalizadas por el Servicio de Rentas Internas y de acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador son susceptibles de ser fiscalizadas las declaraciones del 2008 al 2011.

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios el siguiente:

La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

10. GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de gastos acumulados y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Crespo Ponce Claudio - accionista	581	670
Puente Ramiro	59	54
Anticipos de clientes:		
Proyecto Bicentenario MZ. 26	206	
Proyecto Bicentenario MZ. 25	200	
Proyecto Diners Edif ABP	100	
Proyecto GOE		6
Proyecto Seguros Colonial		75
Proyecto Quinta la Mercedes	30	
Proyecto EBC		28
Retenciones por pagar	36	30
Sobregiro ocasional	35	29
IVA en Ventas	24	
Beneficios sociales	11	2
Otras cuentas por pagar	<u>9</u>	<u>2</u>
Total	<u>1,291</u>	<u>896</u>

11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 23,300 acciones de US\$1 valor nominal unitario.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

12. COMPROMISOS

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre del 2011 y 2010, se detallan a continuación:

- **Unidad de Ejecución Especializada - GOE** - Con fecha 24 de diciembre de 2008, se suscribió el contrato para la construcción del Centro para la Unidad de Ejecución Especializada del GOE en Riobamba, bajo la modalidad de precio fijo por un valor de US\$1.8 millones. La obra ha sido fiscalizada permanentemente por personal propio de la entidad pública, sin novedades mayores que reportar. Durante el año 2010 la obra fue finalizada, sin embargo estaban pendientes de liquidación ciertas planillas de avance de obra presentadas por la Compañía.
- **Proyecto Ciudad Bicentenario MZ 25** - Con fecha 18 de enero de 2011, se suscribió el contrato para la construcción del Conjunto Habitacional Ciudad Bicentenario MZ 25, bajo la

modalidad de llave en mano o costo fijo sin reajustes de precios. El monto de dicho contrato asciende a US\$842 mil, con período de vigencia hasta julio del 2011.

- **Proyecto Ciudad Bicentenario MZ 26** - Con fecha 18 de enero de 2011, se suscribió el contrato para la construcción del Conjunto Habitacional Ciudad Bicentenario MZ 26, bajo la modalidad de llave en mano o costo fijo sin reajustes de precios. El monto de dicho contrato asciende a US\$909 mil, con período de vigencia hasta julio del 2011.
- **Proyecto Diners Club** - Con fecha 1 de junio de 2011, se suscribió el contrato para la construcción de adecuaciones en el Edificio Diners Club, bajo la modalidad de reembolso de gastos, donde se reconocerá un 8% sobre el costo total de la obra civil. El período de vigencia es hasta julio del 2012.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (mayo 14, 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
