



EURO HOME S.A.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
DICIEMBRE 31 DE 2013



**EURO HOME S.A.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
DICIEMBRE 31 DE 2013**

INDICE

1. Opinión de los Auditores Independientes
2. Estado de Situación Financiera
3. Estado de Resultados Integral
4. Estado de Cambios en el Patrimonio
5. Estado de Flujos de Efectivo
6. Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas usadas:

- USD \$ - Dólar estadounidense
- NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera
- PCGA - Principios contables de general aceptación
- IASB - Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 14 de abril de 2014

**A los Señores Accionistas de:
EURO HOME S.A.**

Informe sobre los estados financieros

He auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía **EURO HOME S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del año 2013, y el estado de resultados integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor externo

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base en la auditoría. Realice la auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos así como que planee y desempeñe la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

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 debida 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 por la entidad, 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 la entidad.



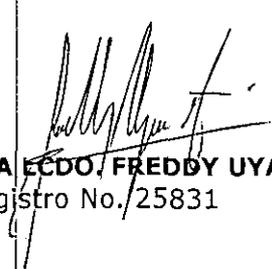
Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para la opinión de la auditoría.

Opinión

En mi opinión, los estados financieros dan un punto de vista verdadero y presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la posición financiera de **EURO HOME S.A.** al 31 de diciembre de 2013, y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Registro Nacional de Auditor Externo
SC-RNAE-824
R.U.C. No. 1708753148001


CPA LCDO. FREDDY UYANA
Registro No. 25831

EURO HOME S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expreado en dólares estadounidenses)

	Notas	Al 31 de diciembre del:	
		2013	2012
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	8,902	32,207
Clientes		0	137,503
Menos: Estimación cuentas incobrables		0	(7,187)
Otras cuentas por cobrar	4	240,985	26,727
Activos por impuestos corrientes	4 - 5	34,467	32,089
Cuentas por cobrar relacionadas		0	1,688,000
Inventario de Obras en Proceso	7	0	586,357
Inventario de unidades terminadas	6	160,954	0
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		445,308	2,495,696
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, Planta y Equipo	8	61,331	61,331
(-) Depreciación Acumulada	8	(36,931)	(32,627)
Otros Activos		0	0
Activos por impuestos diferidos	8	0	1,830
TOTAL NO ACTIVO CORRIENTE		24,400	30,534
TOTAL ACTIVOS		469,709	2,526,230
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar comerciales	9	7,361	170,749
Obligaciones financieras		0	101,406
Cuentas por pagar relacionadas	12	400	20,080
Otras cuentas por pagar	11- 13	94,756	1,117,239
Provisiones	15	2,831	0
Préstamos Terceros		0	17,000
Cuentas por pagar Socios	14	2,848	3,375
Obligaciones laborales		0	51,219
Obligaciones fiscales	10	76,239	69,021
TOTAL PASIVO CORRIENTE		184,434	1,550,088
PASIVO A LARGO PLAZO			
Beneficios laborales largo plazo		0	890
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		0	890
TOTAL PASIVOS		184,434	1,550,979
PATRIMONIO			
Capital social	16	120,000	120,000
Aportes futuras capitalizaciones	16	0	0
Reserva legal	16	60,000	60,000
Reserva por revalorización del patrimonio	16	0	0
Resultados NIIF por primera vez	16	(1,320)	(1,320)
Pérdidas acumuladas	16	0	0
Utilidades acumuladas	16	0	796,572
Resultado del ejercicio	16	106,594	0
TOTAL PATRIMONIO		285,274	975,252
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		469,709	2,526,230

Sra. Montserrat Benedito
Gerente

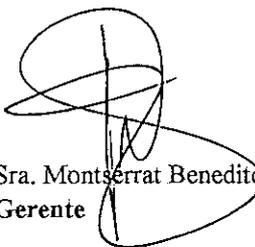
CPA. Silvia Iturralde
Contador

EURO HOME S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

Del 1ro de enero al 31 de diciembre del 2013
(Expreado en dólares estadounidenses)

	Notas	2013	2012
Ventas	17	889,101	3,659,858
(-) Costo de ventas	17	636,953	3,019,009
Utilidad bruta en ventas		252,147	640,849
Menos: Gastos operacionales			
Gastos de venta y administración	18	103,927	251,208
Gasto depreciación	18	4,304	4,304
Utilidad Operacional		143,917	385,337
Más Ingresos no operacionales		1,393	12,610
Menos: Egresos no operacionales		5,340	57,817
Utilidad antes de Participación Trabajadores e Impuesto a la renta		139,969	340,130
Menos: Participación trabajadores		0	51,020
Impuesto a la renta		33,375	67,029
RESULTADO DEL EJERCICIO		106,594	222,081

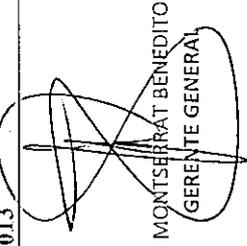

Sra. Montserrat Benedito
Gerente

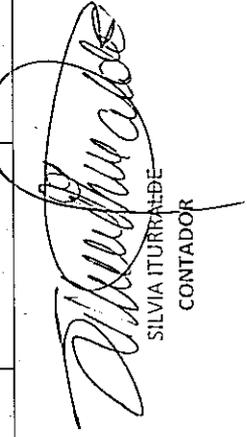

CPA. Silvia Iturralde
Contador

EUROHOMIE S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2011/2012/2013
 (Expresados en Dólares de E.U.A.)

	CAPITAL SOCIAL		RESERVA LEGAL	APORTES FUTURAS CAP.	RESULTADOS ACUMULADOS PERDIDAS	RESULTADOS ACUMULADOS UTILIDADES	RESULTADOS EJERCICIO	NIIFS	TOTAL
	SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011	120,000.00	60,000.00	60,000.00	0.00	0.00	574,489.49		-1,319.89
MÁS (MENOS):									
Ajustes a años anteriores	-								0.00
RESULTADO EJERCICIO					0.00	0.00	340,131.00		340,131.00
Asignación 23% imputado a la Renta Participación							-67,029.23		-67,029.23
Asignación Trabajadores							-51,019.63		-51,019.63
									0.00
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012	120,000.00	60,000.00	60,000.00	-	(0.00)	574,489.49	222,082.14	(1,319.89)	975,251.74
MÁS (MENOS):									
Reclasificación Resultados Acumulados						222,082.14	(222,082.14)		-
RESULTADO EJERCICIO							139,969.27		139,969.27
Impuesto a la Renta							(33,375.07)		(33,375.07)
DISTRIBUCION DIVIDENDOS						(796,571.63)			(796,571.63)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013	120,000.00	60,000.00	60,000.00	-	(0.00)	-	106,594.20	(1,319.89)	285,274.31

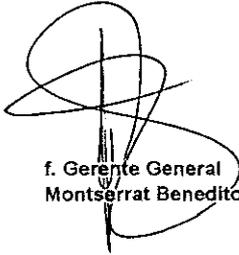

 MONTSERRAT BENEDITO
 GERENTE GENERAL

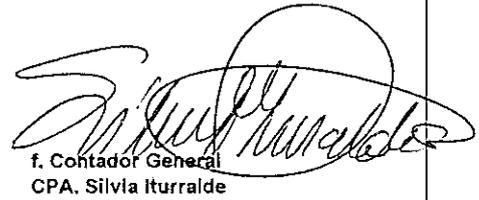

 SILVIA ITURZA
 CONTADOR

EURO HOME S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en U.S. Dólares)**

	2013	2012
METODO DIRECTO		
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	-601.56	2,786,507.00
Pagado a proveedores y empleados	-549,572.78	-664,129.00
Intereses recibidos	1,392.52	-
Intereses pagados	-5,340.12	-
Varios		-118,268.00
Impuesto a la renta		
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	-554,121.94	2,004,110.00
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Compra de propiedades planta y equipo		
Producto de la venta de propiedades planta y equipo		
Compra de intangibles		
Producto de la venta de intangibles		
Documentos por cobrar largo plazo	1,466,000.00	-1,351,410.00
Compra de inversiones permanentes		
Compra de instrumentos financieros medidos al costo		
Producto de la venta de instrumentos financieros		
Efectivo neto usado en actividades de inversión	1,466,000.00	-1,351,410.00
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones bancarias	-101,405.70	-648,594.00
Obligaciones con terceros	-36,680.00	20,080.00
Aportes en efectivo de los accionistas	-526.08	-
Dividendos pagados	-796,571.63	-
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	-935,183.41	-628,514.00
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	-23,305.35	24,186.00
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año	32,207.02	8,021.00
Efectivo y sus equivalentes al final del año	8,901.67	32,207.00


f. Gerente General
Montserrat Benedito


f. Contador General
CPA. Silvia Iturralde

EUROHOME S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2013

1. DATOS DE LA EMPRESA

S.A. fue constituida en Quito, Ecuador el 24 abril del 2003. Su objeto social es el negocio inmobiliario y bienes raíces. La Compañía puede constituir agencias y sociedades en cualquier país, actuar como intermediaria, promocionar, financiar, arrendar, administrar, comprar y vender toda clase de inmuebles tales como: Terrenos, edificios, casas, departamentos. Realizar proyectos de arquitectura e ingeniería y ejecutar obras civiles, la compra - venta, alquiler, explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

A la fecha de este reporte, la Compañía ha concentrado sus actividades en la realización de los siguientes proyectos:

- Jardines de Calderón 1
- Recreo Plaza
- JC3
- Quitumbe Mz D
- Q4

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

2.1 Declaración de cumplimiento

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 de fecha 31 de diciembre del 2008, la Superintendencia de Compañías ratifica y establece la obligatoriedad de aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF de acuerdo a un cronograma, estableciendo tres grupos de compañías que se encuentran bajo su control y vigilancia que deberán implementar dichas normas a partir de los años 2010, 2011 y 2012 respectivamente.



De acuerdo con este cronograma, la Compañía debe cumplir con este requerimiento a partir del año 2012 y para efectos comparativos el año 2011.

Con fecha 12 de enero del 2011, mediante Resolución SC.Q.ICL. CPAIFRS.11.01, la Superintendencia de Compañías considerando entre otros, que el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en Septiembre del 2009 editó en español la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades, NIIF para las PYMES, resolvió para efectos del registro y preparación de estados financieros, calificar como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

- a) Activos totales inferiores a US\$4,000.000;
- b) Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a US\$5,000.000;
- c) Tengan menos de 200 trabajadores.

Estos parámetros se considerarán con base a los estados financieros del ejercicio económico anterior al período de transición, es decir 2010. Todas aquellas compañías que cumplan con las condiciones antes señaladas aplicarán NIIF y se establece el año 2011 como período de transición y como tales éstas deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con base a dichas normas.

De acuerdo con estas resoluciones, la Compañía se encuentra en el tercer grupo y aplicará NIIF.

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF con propósitos comparativos para el año terminado a esa fecha.

Los estados financieros de EUROHOME S.A., al 31 de diciembre del 2011 y 2010, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación del estado de



situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF 1, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de presentación: Los estados financieros de EUROHOME S.A., comprenden: estado de situación financiera, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Moneda de presentación

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la unidad monetaria adoptada por la República del Ecuador

Estimaciones efectuadas por la Gerencia

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con NIIF requiere que la Gerencia de la Compañía 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. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre el monto reconocido en los estados financieros, se describe a continuación.



3. Efectivo y equivalentes de efectivo, Créditos y Deudas: En moneda nacional: a su valor nominal.
4. Otras Cuentas por cobrar: En este rubro agrupamos las cuentas por cobrar a proveedores por los anticipos entregados y los Créditos Tributarios a favor de la empresa por concepto del impuesto a la Renta registradas a su valor nominal
5. Plusvalía Venta De Activos: Este valor esta tomado como crédito tributario según el Art. 29 de la Ley de Régimen Tributario Interno u el Art. 556 del COTAD.
6. Inventarios de Proyectos Destinados para la venta: En este rubro constan todos los proyectos que se ha concluido su construcción

CUENTA	VALOR
Inventario Recreo Plaza	39,876.01
Costo De Ventas	(12,992.60)
	26,883.41

7. Proyectos en Construcción: Todas las inversiones que se encuentran en construcción que una vez concluidas pasar a formar parte de los inventarios de las unidades disponibles para la venta.

CUENTA	VALOR
Inversión Jardines De Calderón Uno	1,414,883.00
Costo De Vtas. Jardines De Calderón Uno	(1,414,883.00)
Inventario Recreo Plaza	39,876.01
Costo De Ventas	(12,992.60)
Inventario Quitumbe Mz D	17,761.00
Costo De Ventas	



	(16,934.00)
Inventario Q4	308,056.00
Costo De Ventas	(238,433.00)
Inventario Jc3	47,349.01
Costo De Ventas	(28,105.04)
	116,577.38

8. Propiedad Planta y Equipo: Al cierre del ejercicio económico este rubro se presenta como se detalla en el cuadro siguiente:

CUENTA	VALOR
Equipo De Oficina	1,330.00
Muebles Y Enseres	380.00
Equipo Y Maquinaria	41,325.13
Equipo De Computación	18,296.30
Depreciación Acum. Equipos De Oficina	(1,168.38)
Depreciación Acum. Muebles Y Enseres	(269.17)
Depreciación Acum. Equipo Y Maquinaria	(17,197.14)
Depreciación Acumulada Equipo De Com	(18,296.30)
	24,400.44

9. Pasivos: Son todas las cuentas por pagar y anticipo clientes que se encuentran pendientes de liquidar al cierre del presente ejercicio económico

10. Impuestos por Pagar: Acumula todos los valores por concepto de impuestos ante la Administración Tributaria.
11. Anticipo clientes: Acumula todos los valores entregados por lo clientes por concepto de reservas o compras de los inmuebles disponibles para la venta.
12. Cuentas por Pagar Relacionadas: Cuenta pendiente de pago con su relacionada Inmocreecer
13. Anticipos Escrituras Acumula todos los valores recibidos por parte de clientes por costos de escrituras de los inmuebles adquiridos por ellos.
14. Socios Ecuador: Los valores pendientes de pago al Sr. Román Figueras
15. Provisiones Acumula valores pendientes por recibir facturas de los Sres. Paco Arroyo, Sr. Jaime Velásquez, Sr. Caicedo.

CUENTA	VALOR
Impuestos Por Pagar	(42,863.82)
Inmocreecer S.A.	(400.00)
Cuentas Por Liquidar	(683.35)
Provisiones	(2,83060)
Proveedores Locales	(7,360.73)
Socios Ecuador	(2,848.48)
Anticipos Clientes	(82,819.67)
Anticipos Escrituras	(11,252.54)
	(151,059.19)

16. Patrimonio: su posición se encuentra reflejada en el Estado de Cambio y Evolución del Patrimonio
17. Reconocimiento del ingreso y costos En el caso de venta de inmuebles se lo realizo en base al precio de venta fijado por gerencia



18. Reconocimiento de gastos Los gastos se registran por el método del devengado cuando se conocen.

Atentamente,

AVSE
CONSULTORES


Silvia Iturralde
CONTADORA GENERAL
RUC. 1713498507001
REG. 17-1776