

## **GEMELCORP S.A.**

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de  
GEMELCORP S.A.

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de GEMELCORP S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de GEMELCORP S.A. al 31 de diciembre del 2019 y 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

### Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.
4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

### Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

6. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas por US\$43,758 (2018: US\$5,552) y US\$520,000, respectivamente, como se expone en la Nota 4. PARTES RELACIONADAS, evidenciándose que las operaciones con relacionadas corresponden fundamentalmente a los ingresos percibidos por alquiler de inmuebles, ver Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA y 4. PARTES RELACIONADAS.

7. Queremos llamar la atención sobre la Nota 10. EVENTOS SUBSECUENTES de los estados financieros, que describe la incertidumbre relacionada con los efectos de las medidas ordenadas a partir del 13 de marzo del 2020 por el gobierno ecuatoriano para contener la propagación del Covid-19 en el país. Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con esta situación; sin embargo, no nos es posible aún establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados financieros y las operaciones futuras.

## Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

8. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Mayo 22, 2020, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.
9. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

## Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

10. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
11. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
12. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

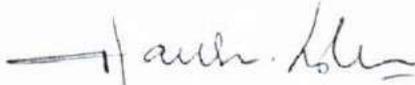
## Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

13. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

14. El Informe de Cumplimiento Tributario de GEMELCORP S.A., al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador  
Mayo 22, 2020



Mario A. Hansen-Holm  
Matrícula CPA G.10.923

*Hansen-Holm & Co.*

Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.  
SC. RNAE - 003

### Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros de GEMELCORP S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

GEMELCORP S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo		3,923	10,802
Cuentas por cobrar		1,604	0
Partes relacionadas	4	43,758	5,552
Gastos pagados por anticipado		3,648	3,887
Activos por impuestos corrientes	5	<u>15,304</u>	<u>10,466</u>
Total activo corriente		68,237	30,707
Propiedades, equipos y otros, neto	6	<u>2,292,522</u>	<u>2,077,856</u>
Total activo no corriente		2,292,522	2,077,856
Total activos		<u>2,360,759</u>	<u>2,108,563</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Partes relacionadas	4	60,585	0
Pasivos por impuestos corrientes		<u>4,063</u>	<u>6,348</u>
Total pasivo corriente		64,648	6,348
Partes relacionadas	4	459,415	520,000
Impuesto diferido	7	<u>131,516</u>	<u>135,876</u>
Total pasivo no corriente		590,931	655,876
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	8	719,225	455,000
Reserva legal	8	3,898	3,898
Resultados acumulados	8	<u>982,057</u>	<u>987,441</u>
Total patrimonio		1,705,180	1,446,339
Total pasivos y patrimonio		<u>2,360,759</u>	<u>2,108,563</u>

Las notas 1 - 10 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

GEMELCORP S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por actividades ordinarias	1, 4 y 9	130,000	96,000
<u>Gastos</u>			
Gastos administrativos		<u>(135,994)</u>	<u>(95,631)</u>
Total gastos		<u>(135,994)</u>	<u>(95,631)</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a las ganancias		(5,994)	369
Impuesto a las ganancias	7	<u>610</u>	<u>(141,917)</u>
(Pérdida) neta del ejercicio		<u>(5,384)</u>	<u>(141,548)</u>
(Pérdida) neta del ejercicio		<u>2019</u> (5,384)	<u>2018</u> (141,548)
<u>Otro resultado integral</u>			
Superávit por revaluación de propiedades	6 y 8	<u>0</u>	<u>775,383</u>
Resultado integral del año		<u>(5,384)</u>	<u>633,835</u>

Las notas 1 - 10 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

**GEMELCORP S.A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018**

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Resultados acumulados							Total
	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Adopción de las NIIF por primera vez</u>	<u>Otro resultado integral</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total resultados acumulados</u>	
Saldos a diciembre 31, 2017	455,000	3,022	3,379	353,606	0	8,761	362,367	823,768
Transferencia a reserva legal		876				(876)	(876)	0
Pago de dividendos, ver Nota 8. <u>PATRIMONIO</u>			(3,379)			(7,885)	(7,885)	(11,264)
Superávit por revaluación de propiedades, ver Nota 6. <u>PROPIEDADES, EQUIPOS Y OTROS, NETO</u>					775,383	0	775,383	775,383
(Pérdida) neta del ejercicio						(141,548)	(141,548)	(141,548)
Saldos a diciembre 31, 2018	455,000	3,898	0	353,606	775,383	(141,548)	987,441	1,446,339
Aumento de capital, ver Nota 8. <u>PATRIMONIO</u>	264,225						0	264,225
(Pérdida) neta del ejercicio						(5,384)	(5,384)	(5,384)
Saldos a diciembre 31, 2019	719,225	3,898	0	353,606	775,383	(146,932)	982,057	1,705,180

Las notas 1 - 10 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

GEMELCORP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Efectivo recibido de clientes y otros	85,591	177,808
Efectivo pagado a proveedores y empleados	<u>(90,126)</u>	<u>(64,513)</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	(4,535)	113,295
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de propiedades, equipos y otros, neto	<u>(2,344)</u>	<u>(678,508)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(2,344)	(678,508)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Pago de dividendos	0	(11,264)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	<u>0</u>	<u>(11,264)</u>
(Disminución) neta en efectivo	(6,879)	(576,477)
Efectivo al comienzo del año	10,802	587,279
Efectivo al final del año	3,923	10,802

Las notas 1 - 10 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

GEMELCORP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Resultado integral del año	(5,384)	633,835
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		
Depreciación	51,903	42,644
Impuesto a las ganancias	(610)	141,917
Otro resultado integral	0	(775,383)
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otros	(44,409)	81,808
Cuentas por pagar y otros	(6,035)	(11,526)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	<u>(4,535)</u>	<u>113,295</u>

Las notas 1 - 10 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

GEMELCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

GEMELCORP S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública el 11 de octubre del 2001, en donde se aprueba la reforma del objeto social y estatutos.

El objeto de la Compañía es el alquiler de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2019, el 92% (2018: 96%) de los ingresos de la Compañía corresponden al alquiler de inmuebles de oficinas y bodegas, ver Notas 4. PARTES RELACIONADAS y 9. COMPROMISOS, Contrato de arrendamiento con Cormin Cía. Ltda.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas con fecha 17 de abril del 2019.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y las partes relacionadas representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

Las partes relacionadas representan los pasivos financieros de la Compañía.

c) Propiedades, equipos y otros

Las propiedades, equipos y otros se miden inicialmente por su costo. El costo comprende su precio de adquisición. Después del reconocimiento inicial, las propiedades, equipos y otros excepto por las propiedades de oficinas, son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, si lo hubiera. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se cargan a resultados en el periodo que se producen.

Las propiedades de oficina se miden a valor razonable menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro del valor reconocidas después de la fecha de la revaluación.

Un superávit por revaluación se registra en otro resultado integral y se acredita al superávit por revaluación de activos en el patrimonio. Sin embargo, en la medida en que revierta un déficit de revaluación del mismo activo previamente reconocido en utilidad o pérdida, el aumento se reconoce en utilidad y pérdida. Un déficit por revaluación se reconoce en el estado de resultados, excepto en la medida en que compensa un superávit existente en el mismo activo reconocido en el superávit por revaluación de activos.

La depreciación se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Propiedades de oficina (edificios)	30 años
Bodega (edificios)	20 años
Instalaciones	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de computación	3 años

d) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

e) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos futuros serán obtenidos por la Compañía y surgen en el curso de las actividades ordinarias. Se miden al valor razonable de la contrapartida, por acuerdo entre las partes, los descuentos se registran disminuyendo el ingreso.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

#### 4. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cormin Cía. Ltda.	43,758	0
Provisa Enterprises Inc.	<u>0</u>	<u>5,552</u>
	<u>43,758</u>	<u>5,552</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Corto</u>	<u>Largo</u>	<u>Corto</u>	<u>Largo</u>
	<u>plazo</u>	<u>plazo</u>	<u>plazo</u>	<u>plazo</u>
Pascua Limited Partnership (1)	60,585	459,415	0	520,000
	<u>60,585</u>	<u>459,415</u>	<u>0</u>	<u>520,000</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, Provisa Enterprises Inc. cede el préstamo a Pascua Limited Partnership por US\$520,000 con vencimiento hasta diciembre del 2027, ver Nota 9. COMPROMISOS, Contrato de mutuo con partes relacionadas.

Durante los años 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Alquiler de inmuebles</u>		
Cormin Cía. Ltda. (1)	120,000	92,400

(1) Ver Nota 9. COMPROMISOS, Contrato de arrendamiento con Cormin Cía. Ltda.

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

#### 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de los activos por impuestos corrientes se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crédito tributario por retenciones	15,304	10,466
	<u>15,304</u>	<u>10,466</u>

...Ver página siguiente Nota 6. PROPIEDADES, EQUIPOS Y OTROS, NETO.

## 6. PROPIEDADES, EQUIPOS Y OTROS, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de propiedades, equipos y otros, neto se forma de la siguiente manera:

	2019		Saldo al 31.12.2019	(*)
	Saldo al 31.12.2018	Adiciones		
<u>Costo</u>				
<u>Bodega</u>				
Terrenos	380,575	0	380,575	
Edificios	297,933	0	297,933	5%
<u>Propiedades de oficinas</u>				
Terrenos	590,940	0	590,940	
Edificios	1,254,151	0	1,254,151	3%
<u>Otros</u>				
Vehículos	109,030	0	109,030	20%
Maquinaria (1)	0	48,484	48,484	
Muebles y enseres (1)	0	16,382	16,382	
Equipos de oficina	0	464	464	
Instalaciones (1)	14,447	201,239	215,686	10%
Equipos de computación	800	0	800	33%
Total costo	2,647,876	266,569	2,914,445	
Depreciación acumulada	(570,020)	(51,903)	(621,923)	
Propiedades, equipos y otros, neto	2,077,856	214,666	2,292,522	

(\*): Porcentaje de depreciación.

	2018			Saldo al 31.12.2018	(*)
	Saldo al 31.12.2017	Revaluación	Adiciones		
<u>Costo</u>					
<u>Bodega</u>					
Terrenos (2)	0	0	380,575	380,575	
Edificios (2)	0	0	297,933	297,933	5%
<u>Propiedades de oficinas</u>					
Terrenos (3)	196,346	394,594	0	590,940	
Edificios (3)	873,362	380,789	0	1,254,151	3%
<u>Otros</u>					
Vehículos	109,030	0	0	109,030	20%
Instalaciones	14,447	0	0	14,447	10%
Equipos de computación	800	0	0	800	33%
Total costo	1,193,985	775,383	678,508	2,647,876	
Depreciación acumulada	(527,376)	0	(42,644)	(570,020)	
Propiedades, equipos y otros, neto	666,609	775,383	635,864	2,077,856	

(\*): Porcentaje de depreciación.

(1) Con fecha noviembre del 2019, se recibieron como aportes para futuras capitalizaciones bienes muebles por US\$264,225, ver Nota 8. PATRIMONIO.

(2) Con fecha 2 de febrero del 2018, mediante escritura pública de compraventa, la Compañía adquirió una bodega por US\$678,508, ubicada dentro del condominio Parque Comercial California, edificación que se levanta sobre el solar uno de la manzana 23 Km 11.5 vía Daule de la ciudad de Guayaquil.

- (3) En julio del 2018, el perito valuador Ing. Juan Wenceslao Nowak Carchi con registro No. SC-RNP-2-442, realizó el avalúo al terreno y edificio de la Compañía, determinando un valor de mercado de US\$1,390,905. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía ha ajustado la diferencia por valor razonable del terreno por US\$394,594 y para edificios por US\$380,789, ver Nota 8. PATRIMONIO, Superávit por revaluación.

## 7. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, de acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22%.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la conciliación entre la (pérdida) utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a las ganancias	(5,994)	369
Gastos no deducibles	<u>23,040</u>	<u>27,092</u>
Utilidad gravable	17,046	27,461
Impuesto causado (1)	3,750	6,041
Impuesto diferido	(4,360)	135,876

- (1) De acuerdo con la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, se establece una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el impuesto diferido pasivo es:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	135,876	0
Ajustes (1)	<u>(4,360)</u>	<u>135,876</u>
Saldo final	<u>131,516</u>	<u>135,876</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a la revaluación de propiedades, equipos y otros, neto, ver Nota 6. PROPIEDADES, EQUIPOS Y OTROS, NETO.

Los impuestos diferidos fueron calculados bajo la tasa fiscal estimada por la Gerencia de acuerdo con los parámetros establecidos por la NIC 12.

## 8. PATRIMONIO

### Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 719,225 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una.

#### a) Aumento de capital

Mediante escritura pública de fecha 5 de noviembre del 2019, se aprueba el aumento de capital por US\$264,225 a través de aportes de: i) mejoras en los bienes arrendados por US\$199,359, ii) muebles y enseres por US\$16,382 y iii) maquinaria por US\$48,484, realizados por su relacionada Cormin Cía Ltda., ver Nota 6. PROPIEDADES, EQUIPOS

Y OTROS, NETO. Con fecha 11 de diciembre del 2019, Cormin Cía. Ltda. informa su decisión de ceder sus 264,225 acciones a la compañía Pascua Limited Partnership.

### Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la reserva legal es de US\$3,898.

### Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados acumulados se componen de:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Adopción de las NIIF por primera vez (1)	353,606	353,606
Otro resultado integral (2)	775,383	775,383
Resultados acumulados (3)	<u>(146,932)</u>	<u>(141,548)</u>
	<u>982,057</u>	<u>987,441</u>

(1) Mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías en Septiembre del 2011, se establece el uso del saldo acreedor de ésta cuenta: "Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía".

(2) Superávit por revaluación

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 16 de julio del 2018, se resuelve designar como Perito valuador al Ing. Civil Juan Wenceslao Nowak Carchi con registro No. SC-RNP-2-442, para que realice el respectivo avalúo del bien inmueble.

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 31 de julio del 2018, se aprueba el informe de avalúo presentado por Ing. Civil Juan Wenceslao Nowak Carchi, cuyo valor real y justo asciende a US\$1,390,905.

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 1 de agosto del 2018, se aprueba el alcance por US\$775,383 al valor razonable del bien inmueble, soportado en estudio técnico de perito valuador autorizado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, ver Nota 6. PROPIEDADES, EQUIPOS Y OTROS, NETO.

(3) Pago de dividendos

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 22 de marzo del 2018, se aprueba distribuir como dividendos el saldo de las utilidades del 2017 más el valor que se traspasó las cuentas de reservas facultativas del ejercicio 2016.

## 9. COMPROMISOS

### Contrato de arrendamiento con Cormin Cía. Ltda.

Con fecha 3 de enero del 2011, se firma contrato de arrendamiento con Cormin Cía. Ltda. por el edificio Gemelcorp, (con excepción de la oficina número 2 en el tercer piso), que se encuentra en la Av. Juan Tanca Marengo Km 1.5 y Agustín Freire.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a US\$7,700 más IVA, con renovación automática cada año.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por US\$92,400.

Con fecha 11 de enero del 2019, se firma contrato de arrendamiento con Cormin Cía. Ltda. por las bodegas ubicada en el Parque California (con excepción de 200 m2).

El canon mensual acordado entre las partes asciende a US\$2,300 más IVA, con renovación automática cada año.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por US\$27,600.

### Contrato de arrendamiento Farmel Farmacos y Medicamentos Cía. Ltda.

Con fecha 3 de enero del 2011, se firma contrato de arrendamiento con Farmel Farmacos y Medicamentos Cía. Ltda. por la oficina número 2 ubicada en el tercer piso del edificio Gemelcorp, que se encuentra en la Av. Juan Tanca Marengo Km 1.5 y Agustín Freire.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a US\$300 más IVA, el cual finalizó en octubre del 2019.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por US\$3,000 (2018: US\$3,600).

Con fecha 11 de enero del 2019, se firma contrato de arrendamiento con Farmel FÁrmacos y Medicamentos Cía. Ltda. por las bodegas ubicada en el Parque California, otorgando un área de 200 m2.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a US\$700 más IVA, el cual finalizó en octubre del 2019.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por US\$7,000.

### Contrato de mutuo con partes relacionadas

Con fecha diciembre 12 del 2018, Provisa Enterprises Inc. cede y transfiere a favor de la Compañía Pascua Limited Partnership US\$520,000, con vencimiento hasta diciembre del 2027, a una tasa de interés del 2% anual, ver Nota 4. PARTES RELACIONADAS.

Con fecha diciembre 18 del 2017, se firmó el contrato de mutuo entre Provisa Enterprises Inc. y la Compañía concediéndole un préstamo por US\$520,000 con

vencimiento hasta diciembre del 2027, a una tasa de interés del 2% anual, ver Nota 4. PARTES RELACIONADAS.

#### 10. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Mayo 22, 2020) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos, excepto por la situación que se describe a continuación:

##### Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas.

No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.