

COMPANÍA SINVES S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012**

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultado Integral
Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	Dólares estadounidenses
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair Value)



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:
COMPANIA SINVES S.A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros separados que se adjuntan de la COMPAÑIA SINVES S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
- Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre de 2012 no fueron auditados.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

2. La Gerencia 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 de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que no contengan errores importantes causados por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor Externo

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 requerimientos éticos, planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

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 de acuerdo con 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 realizadas 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.



Opinión

4. En nuestra opinión los estados financieros separados mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de COMPANHIA SINVES S.A., al 31 de diciembre de 2013, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asunto de énfasis

5. Como se explica en la Nota 1, durante el año 2013 la Compañía sufrió pérdidas por USD \$ 3'392.515, monto que supera el patrimonio de la Compañía, por lo que de conformidad con disposiciones de la Ley de Compañías, esta empresa se encontraría incurso en causal de disolución.

6. Informamos que tal como se explica en la nota 9, COMPANHIA SINVES S.A., también prepara estados financieros consolidados conforme lo requieren las NIIF. Los estados financieros separados adjuntos se presentan por requerimientos de la Superintendencia de Compañías.

Quito, 16 de junio de 2014

Registro en la
Superintendencia de
Compañías No. 634

Dr. Jaime Freire Hidalgo
Representante Legal

COMPANÍA SINVES S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en US\$ dólares estadounidenses)

ACTIVOS		NOTAS	2013	No auditado 2012
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	72,542	145,223	145,547
Activos Financieros	6, 15	152,138	898,779	779
Inventarios	7	2,468,526	800	37,125,000
Servicios y otros pagos anticipados		3,113	38,319,128	
Activos por impuestos corrientes	8	511,000		
Otros activos corrientes		3,207,319		
Total Activos Corrientes				
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Equipo	9	21,553	27,080	1,025,800
Otros activos no corrientes		5,948,580	1,052,880	
Total Activos no Corrientes				
TOTAL ACTIVOS				
		9,177,452	39,372,008	
PASIVOS				
PASIVOS CORRIENTES:				
Cuentas y documentos por pagar	10, 15	3,764	6,548	331,629
Cuentas por pagar relacionadas		1,448,590	33,829	19,457
Otras obligaciones corrientes		3,339	250,938	330,877
Otros pasivos financieros	11	892,364	38,273,820	
Anticipos de clientes	12	595,963		
Otros pasivo corrientes				
Total Pasivo Corriente				
Otros pasivos no corrientes	13	8,902,472	-	-
Total Pasivo no Corriente				
TOTAL PASIVOS				
		11,846,492	39,213,269	
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS				
(Véase estado adjunto)	16	(2,669,040)	158,739	
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO				
		9,177,452	39,372,008	

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros

COMPANÍA SINVES S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en US\$ dólares estadounidenses)

	Notas	2013	No auditado 2012
Ingresos ordinarios		22,000	121,722
Gastos de Administración y de Ventas		(103,186)	(51,959)
Utilidad (Pérdida) en operación		(81,186)	69,763
Otros ingresos (egresos):			
Dividendos		1,632,790	27,979,337
Pérdida en inversiones		(4,799,762)	(28,029,770)
Financieros		(931)	(8,467)
Otros, neto		14,899	36,376
Total otros ingresos (egresos)		(3,153,004)	(22,524)
Resultado antes de impuesto a la renta		(3,234,190)	47,239
Impuesto a la renta	14	(158,325)	(19,397)
Utilidad (Pérdida) neta del periodo		(3,392,515)	27,842
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Otro resultado integral del año		57,147	-
Total Resultado integral del año		(3,335,368)	27,842

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros

COMPAÑIA SINES S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en US\$ dólares estadounidenses)

	Capital Social	Aportes de capital	Reserva Legal	Otros resultados integrales	Resultados Acumulados de Ejercicios anteriores	Resultados Acumulados Provenientes de NIIF	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2011	800	-	2.759	-	108.040	21.298	130.897
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	27.842	-	27.842
Saldos al 31 de diciembre de 2012	800	-	2.759	-	133.882	21.298	188.739
Aportes de capital	-	507.589	-	-	-	-	507.589
Valoración de acciones disponibles para la venta	-	-	-	57.147	-	-	57.147
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	(3.392.515)	-	(3.392.515)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	800	507.589	2.759	57.147	(3.258.633)	21.298	(2.669.040)

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros

COMPañA SINVES S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en US\$ dólares estadounidenses)

	2013	No auditado 2012
Flujo en Actividades de Operación:		
Recibido de clientes	663,486	452,599
Intereses recibidos	8,616	475
Pagado a proveedores	(1,931,919)	(693,059)
Intereses pagados	(931)	(8,467)
Impuesto a la renta	(172,991)	(13,014)
Efectivo (utilizado en) flujo de operación	(1,433,739)	(261,466)
Flujo de Actividades de Inversión:		
Inversiones en subsidiarias	1,439,546	(93,381)
Equipo	(2,126)	35,756
Otros	-	216,601
Efectivo provisto por flujo de inversiones	1,437,420	158,976
Flujo de Actividades de Financiamiento:		
Financiamiento (pago) de préstamos	(583,951)	245,927
Aportes	507,589	-
Efectivo provisto por flujo de financiamiento	(76,362)	245,927
(Disminución) Incremento del flujo de fondos	(72,681)	143,437
Saldo inicial de efectivo y equivalentes al efectivo	145,223	1,786
Saldo final de efectivo y equivalentes al efectivo	72,542	145,223

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros

COMPANIA SINVES S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Expresado en US\$ dólares estadounidenses)

	2013	2012
CONCILIACIÓN DE LA (PÉRDIDA) UTILIDAD NETA CON EL		
EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVISTO POR FLUJO DE		
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
(Pérdida) Utilidad neta del periodo	(3,392,515)	27,842
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo:		
Depreciaciones y amortizaciones	12,092	21,756
Dividendos	(1,632,790)	-
Pérdida en inversiones	4,799,762	29,353
Operaciones del periodo:		
Activos financieros	(3,591)	(24,900)
Inventarios	(1,569,747)	(608,779)
Otros activos	(1,534)	(2,643)
Cuentas por pagar	(190,785)	6,526
Anticipos de clientes	561,487	330,877
Otras obligaciones corrientes	(16,118)	(41,498)
	(1,220,288)	(340,417)
Efectivo utilizado en flujo de operación	(1,433,739)	(261,466)

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros

COMPANÍA SINVES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Cifras expresadas en US\$ dólares estadounidenses)

NOTA 1.- OPERACIONES

Compañía Sinves S.A., es una sociedad domiciliada en Ecuador y constituida el 21 de noviembre del 2008. El objeto social de la Compañía es: la importación, exportación, comercialización, fabricación, ensamble por cuenta propia o de terceros, de todo tipo de bienes materiales, inmateriales o servicios; la prestación de servicios; la Administración y arrendamientos de inmuebles; la realización de todo tipo de inversiones; entre otros.

Durante el año 2013 la Compañía sufrió pérdidas por USD \$ 3'392.515, monto que supera el patrimonio de la Compañía, por lo que de conformidad con disposiciones de la Ley de Compañías, la Compañía se encontraría incurso en causal de disolución. La Administración tiene expectativas razonables de que la Compañía tiene recursos adecuados para continuar operando en el futuro previsible.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía Sinves S.A. han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2013 así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.2. Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros de la COMPANÍA SINVES S.A., al 31 de diciembre de 2013, comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES **(Continuación)**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.3. Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

2.4. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

2.5. Efectivo y equivalentes al efectivo

Efectivo y equivalentes al efectivo incluye los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran partidas como: caja, depósitos en bancos, e inversiones de alta liquidez (menores a tres meses).

2.6. Instrumentos financieros

2.6.1 Activos financieros no derivados

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, La Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a valor razonable más o menos, en el caso de un activo financiero o pasivo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición o emisión del activo financiero o pasivo financiero, posteriormente se miden como se describe a continuación:

2.6.2 Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, las otras cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro.

2.6.3 Pasivos financieros no derivados

Los pasivos financieros, son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran. Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

La Compañía tiene como pasivos financieros no derivados las obligaciones con terceros, las cuentas por pagar y otras

2.7. Inversiones en subsidiarias

Las inversiones en compañías subsidiarias se contabilizan en el estado de situación financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales. Las pérdidas de una subsidiaria en exceso respecto a la participación se reconocen siempre y cuando la matriz haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la subsidiaria.

2.8. Inventarios

Los inventarios están constituidos por obras en proceso de construcción que acumulan los costos directos e indirectos de construcción y el valor de los terrenos. Los inventarios se encuentran valorados al costo o valor neto de realización, el más bajo. Adicionalmente, el costo de adquisición incluye, de acuerdo con el tratamiento contemplado por la NIC 23, la capitalización de los costos por intereses de préstamos solicitados para la adquisición o construcción de los inventarios. Estos importes los tuvo la Compañía durante el 2012.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

2.9. Equipo

2.9.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de equipo se registran inicialmente por su costo.

2.9.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, los equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Las mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo son capitalizadas solo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros.

2.9.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Vida útil	
10 años	Muebles y enseres
10 años	Maquinaria y equipo
3 años	Equipos de cómputo
5 años	Vehículos

2.9.4 Retiro o venta de equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo reconocida en resultados.

2.10. Deterioro

2.10.1 Activos financieros no derivados

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero está deteriorado si, existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida tienen un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados incluye mora o incumplimiento por parte de un deudor, reestructuración de un monto adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicios de que un deudor o emisor se declarará en banca rota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario de la Compañía, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel individual y colectivo, por lo que, las partidas por cobrar son agrupadas con características de riesgo similares para realizar el análisis. El modelo de pérdidas utilizado para la cartera por cobrar a personas naturales y compañías, considera una variedad de factores incluyendo, pero no limitados a, la experiencia histórica de pérdidas, condiciones económicas actuales, garantías, tendencias de desempeño, y cualquier otra información pertinente, lo cual resulta en una estimación específica para pérdidas.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de estimación para deterioro contra las partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en resultados.

Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

2.10.2 Activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios e impuesto diferido, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener en el activo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo más pequeño de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

(Continuación)

habría sido determinado, neto de depreciación o amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

2.11. Impuesto a la Renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que son gravables o deducibles.

2.12. Reconocimiento de ingresos y gastos

El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago.

El ingreso ordinario de la Compañía (servicios de asesoría), son reconocidos cuando el servicio ha sido prestado.

Los gastos se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.13. Reserva Legal

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

2.14. Provisiones y contingencias

Las obligaciones asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación y el monto puede ser estimado de manera fiable.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes, a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

NOTA 3.- NORMAS NUEVAS Y REVISADAS APLICABLES EN EL AÑO

En mayo del 2012, se emitieron las siguientes normas nuevas y revisadas:

Norma	Título	Efectiva a partir
NIIIF 10	Consolidación de estados financieros	Enero 1, 2013
NIIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIIF 12	Revelaciones de intereses en otras Entidades	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2012)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2012)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013

Con posterioridad a la emisión de estas normas, se publicaron modificaciones a la NIIIF 10, NIIIF 11 y NIIIF 12, a fin de brindar cierta orientación para el período de transición en la aplicación por primera vez de estas normas.

NIIIF 13.- Aplicable a partir del 1 de enero del 2013 define el valor razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo en una transacción de mercado principal en la fecha de medición en las condiciones actuales del mercado.

Modificaciones a la NIC 1.- Presentación de Partidas en Otro Resultado Integral. Las enmiendas introducen una nueva terminología para el estado del resultado integral y estado de resultados, cuyo uso no es obligatorio. En virtud de las modificaciones a la NIC 1, el estado del resultado integral cambia su nombre por el "estado del resultado del período y otro resultado integral". Las modificaciones de la NIC 1 conservan la opción de presentar el resultado del período y otro resultado integral en un único estado o en dos estados separados pero consecutivos. Sin embargo, las modificaciones a la NIC 1 requieren que las partidas de otro resultado integral sean agrupadas en dos categorías: (a) las partidas que no serán reclasificadas posteriormente al resultado del ejercicio, y (b) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente al resultado del período cuando se cumplen determinadas condiciones. El impuesto sobre la renta de las partidas de otro resultado integral se asignarán sobre la misma base, y estas modificaciones no cambian la opción de presentar partidas de otro resultado integral antes de impuestos o después de impuestos. Aparte de los cambios de presentación antes mencionados, la aplicación de las modificaciones a la NIC 1 no da lugar a ningún impacto en el resultado del período y el resultado integral total.

NIC 19.- Beneficios a los empleados (revisada en el 2012), cambia la contabilización de los planes de beneficios definidos y los beneficios por terminación. El cambio más importante se refiere a la contabilización de los cambios en las obligaciones por beneficios definidos y los activos del plan. Todas las ganancias y pérdidas actuariales (nuevas mediciones) se reconocen inmediatamente en otro resultado integral. Por otra parte, el costo de interés y rendimiento esperado de los activos del plan utilizados en la versión previa de la NIC 19 se sustituyen por el enfoque del "interés neto", el cual según la NIC 19 (revisada en el 2012), se calcula aplicando la tasa de descuento neta sobre el pasivo o activo por beneficios definidos.

NOTA 4.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsiguientes.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre corresponde a fondos de caja, bancos locales y del exterior.

NOTA 6.- ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre, comprende:

	2013	2012
Cuentas por cobrar relacionadas	131,400	122,393
Otras	20,738	26,154
Total	152,138	148,547

NOTA 7.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre, corresponde:

	2013	2012
Terrenos	290,000	290,000
Obras en curso (1)	2,178,526	608,779
	2,468,526	898,779

(1) Corresponde a materiales, mano de obra y otros costos directos e indirectos en el Proyecto Edificio Imantag.

NOTA 8.- OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013, corresponde a las inversiones en la Compañía Intitopa C.A., que se encuentra en proceso de liquidación.

Al 31 de diciembre del 2012, incluye inversiones en acciones de Compañías que fueron liquidadas posteriormente.

NOTA 9.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre, corresponde:

	2013	2012	% de participación
Acciones:			
Ingrisa S.A.	557,601	557,312	99.9%
Dinwajes	568,388	384,988	82.6%
Banco Pichincha	653,110	-	-
Banco de Loja	259,991	-	-
Otras	83,500	83,500	-
Total inversiones	2,122,590	1,025,800	
Derechos fiduciarios - inmuebles (1)	3,825,990	-	
Total	5,948,580	1,025,800	

(1) Corresponde a derechos fiduciarios que fueron transferidos de la Compañía Inmorigilino como consecuencia de la liquidación de esta subsidiaria.

Los estados financieros de COMPAÑIA SINVES S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, también se presentan consolidados con sus compañías subsidiarias en las cuales posee control, tal como lo establece la NIC 27 estados financieros consolidados y separados; sin embargo, por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, COMPAÑIA SINVES S.A. presenta estados financieros separados.

NOTA 10.- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre corresponde a préstamos realizados por una persona relacionada para la ejecución del proyecto inmobiliario IMANTAG

NOTA 11.- ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre, corresponde a valores recibidos por anticipos para ventas de inmuebles del proyecto IMANTAG.

NOTA 12.- OTROS PASIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre corresponde a:

	2013	2012
AIG Metropolitana (1)	595,963	-
Dr. Fidel Egas (2)	-	19,936,820
Pichincha Holdings LLC	-	18,337,000
	<u>595,963</u>	<u>38,273,820</u>

(1) Corresponde a obligaciones por compra de acciones

(2) Corresponde a cuentas por pagar por compra de acciones de compañías que fueron liquidadas posteriormente. A diciembre del 2013, parte de estas obligaciones se encuentran registradas en el largo plazo. (Ver nota 13).

NOTA 13.- OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2013, corresponde al saldo de cuentas por pagar originadas por compra de acciones de Compañías con vencimientos mayores a un año. (Ver nota 12 numeral 2).

NOTA 14.- IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución en el año 2013. 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:

NOTA 14.- IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)

	2013	2012
Pérdida (utilidad) del ejercicio antes de impuesto a la renta	(3,234,191)	47,239
Pérdida (Utilidad) neta	(3,234,191)	47,239
Mas gastos no deducibles	4,800,885	28,030,880
Dividendos y otras rentas excentas	(1,633,741)	(28,004,820)
Gastos incurridos para generar ingresos excentos	17,333	11,036
Pérdida (utilidad) imponible	(49,714)	84,335
Impuesto a la renta calculado	-	19,397
Anticipo de impuesto a la renta determinado	158,325	1,926
Impuesto a la renta causado	158,325	19,397
Anticipo pagado	(155,602)	-
Retenciones en la fuente del año	(715)	(2,723)
Crédito Tributario años anteriores	-	-
Impuesto por pagar	2,008	16,674

NOTA 15.- SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de los saldos con partes relacionadas es el siguiente:

	2013	2012
Otras cuentas por cobrar:		
Immortigolino	-	106,442
Dinwajes	131,400	-
Otros	-	15,951
131,400	131,400	122,393
Cuentas por pagar relacionadas:		
Señor Juan Pablo Egas Sosa	1,448,590	331,589
Otras cuentas por pagar:		
Immortigolino	-	39

NOTA 16.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre, está constituida por 800 acciones ordinarias y nominativas de valor de US\$ 1 cada una.

NOTA 17.- PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Según Resolución NAC-DGERCGC13-00011 del 16 de Enero del 2013 y publicado en Registro Oficial No. 878 del 24 de Enero del 2013; establece que las Compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 3.000.000, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Adicionalmente aquellas Compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 6.000.000, deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia.

La Compañía no ha superado los montos establecidos para la presentación del estudio de precios de transferencia.

NOTA 18.- GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Compañía:

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todo el personal involucrado entiende sus roles y obligaciones.

La Administración hace seguimiento al cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

A continuación se detallan los principales riesgos a los cuales está expuesta la Compañía:

Riesgo de mercado. El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de acciones, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

NOTA 18.- GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (Continuación)

La Administración considera que las variaciones en las tasas de interés, en el futuro previsible, no tendrían un efecto importante en los flujos de caja o desempeño financiero de la Compañía.

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Compañía monitorea el nivel de entradas de efectivo de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar junto con las salidas de efectivo esperadas para préstamos, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las otras cuentas por cobrar.

- El efectivo y equivalente de efectivo son mantenidos substancialmente con bancos e instituciones financieras cuya calificación de riesgo según BankVvathRating es AAA-.

- La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada deudor. Durante los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la gerencia de la Compañía con base a su análisis no determinó deterioro en las otras cuentas por cobrar.

Riesgo de capital: El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de los niveles patrimoniales para hacer frente al crecimiento futuro.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la Compañía, misma que de acuerdo a la Administración demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla la misma.

Índices financieros: Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo: US\$ 263 mil

Índice de liquidez: 8%

Pasivos totales / patrimonio: (4,4) veces

NOTA 18.- GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS
(Continuación)

La Administración considera que los índices financieros antes mencionados están dentro de los parámetros adecuados para una organización del tamaño y naturaleza de las actividades de la Compañía.

NOTA 19.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

NOTA 20.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, 16 de junio de 2014, no se produjeron otros eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.