

GINICORSA C.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2014

En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
GINICORSA C.A.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de GINICORSA C.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014, y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de GINICORSA C.A. al 31 de diciembre del 2013, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 14 de abril del 2014, contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y de control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar 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 Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.



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

Opinión

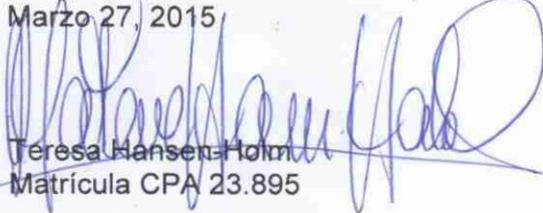
6. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera de GINICORSA C.A. al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asunto de énfasis

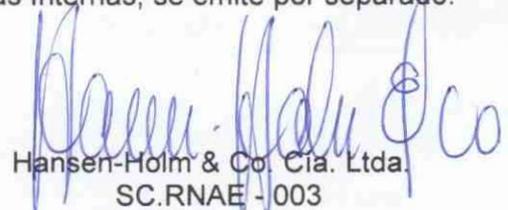
7. El Informe de Cumplimiento Tributario de GINICORSA C.A. al 31 de diciembre del 2014, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador

Marzo 27, 2015



Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895



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



GINICORSA C.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

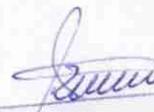
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	4	112,916	57,031
Cuentas por cobrar	5	7,100	9,853
Activos por impuestos corrientes	6	60,174	67,492
Total activo corriente		<u>180,190</u>	<u>134,376</u>
Propiedades y otros, neto	7	813,359	1,494,731
Propiedades de inversión	8	1,597,780	969,277
Total activos		<u>2,591,329</u>	<u>2,598,384</u>
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	9	14,745	15,447
Gastos acumulados		14,853	14,024
Total pasivo corriente		<u>29,598</u>	<u>29,471</u>
Parte relacionada	10	1,387,405	1,383,589
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	12	74,000	74,000
Aportes futuras capitalizaciones		19,200	19,200
Reserva legal	12	2,464	2,464
Reserva de capital		5,400	5,400
Resultado acumulados	12	1,073,262	1,084,260
Total patrimonio		<u>1,174,326</u>	<u>1,185,324</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>2,591,329</u>	<u>2,598,384</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Sra. Beatriz Guevara Hidalgo
Gerente



C.B.A. Fanny Zuñá de Ayala
Contador RNC No. 0.9110

GINICORSA C.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Ingresos</u>			
Arriendos		135,253	124,362
Intereses ganados		1,987	1,369
Total ingresos		<u>137,240</u>	<u>125,731</u>
<u>Gastos</u>			
Gastos de administración		(101,609)	(108,629)
Gastos financieros	10	<u>(33,083)</u>	<u>(33,746)</u>
Total gastos		<u>(134,692)</u>	<u>(142,375)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias		2,548	(16,644)
Impuesto a las ganancias	11	<u>(13,546)</u>	<u>(13,012)</u>
(Pérdida) neta del ejercicio		<u>(10,998)</u>	<u>(29,656)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Sra. Beatriz Guevara Hidalgo
Gerente



C.B.A. Fanny Zuña de Ayala
Contador RNC No. 0.9110

GINICORSA C.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Resultados acumulados							
	Capital social	Aportes futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva de capital	Resultado de adopción de NIIF	Superávit por revaluación	Utilidad / (pérdida) retenida	Total resultados acumulados
Saldos a diciembre 31, 2012	74,000	19,200	2,464	5,400	1,091,053	0	27,654	1,118,707
Transferencias								
Ajuste (Pérdida) neta del ejercicio					(1,091,053)	1,091,053	(4,791)	(4,791)
Saldos a diciembre 31, 2013	74,000	19,200	2,464	5,400	0	1,091,053	(6,793)	1,084,260
(Pérdida) neta del ejercicio							(10,998)	(10,998)
Saldos a diciembre 31, 2014	74,000	19,200	2,464	5,400	0	1,091,053	(17,791)	1,073,262
								1,174,326

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Beatriz Guevara Hidalgo

Sra. Beatriz Guevara Hidalgo
Gerente

Fanny Zuñiga de Ayala

C.B.A. Fanny Zuñiga de Ayala
Contador RNC No. 0.9110

GINICORSA C.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

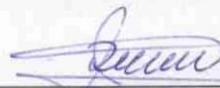
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
(Pérdida) neta del ejercicio	(10,998)	(29,656)
Ajustes para reconciliar la (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación	52,869	51,208
Impuesto a las ganancias	13,546	13,012
Intereses devengados no cancelados	33,016	33,746
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	5,311	3,141
Cuentas por pagar	(25,142)	2,702
Gastos acumulados y otros	(12,717)	(6,723)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>55,885</u>	<u>67,430</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de propiedades y otros, neto	<u>0</u>	<u>(94,000)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>0</u>	<u>(94,000)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Préstamo a largo plazo de accionista	<u>0</u>	<u>4,280</u>
Efectivo neto provisto en actividades de financiación	<u>0</u>	<u>4,280</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo	55,885	(22,290)
Efectivo al comienzo del año	57,031	79,321
Efectivo al final del año	112,916	57,031

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Sra. Beatriz Guevara Hidalgo
Gerente



C.B.A. Fanny Zuña de Ayala
Contador RNC No. 0.9110

GINICORSA C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

GINICORSA C.A. fue constituida el 4 de julio de 1985, en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, como INMOBILIARIA T.A.N.A.T.O.S. C.A., y el 14 de febrero del 2008, reformó íntegramente y codificó su estatuto social, aprobado por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 08-G-DIC-0001201; posteriormente el 1 de octubre del 2009, se fusiona por absorción, aumento de capital, disminución de capital y reforma de estatutos con las compañías VILSORCE S.A. y TECNIHOME S.A., y posteriormente el 4 de mayo del 2010, mediante Resolución No. SC-IJ-DJC-G-10-0002912 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador cambia su razón social al de GINICORSA C.A. y el 23 de mayo del 2013 cambió su domicilio de Guayaquil al Cantón Samborondón. Su actividad principal es dedicarse al arrendamiento de bienes inmuebles propios.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, han sido puestos en consideración y aprobados por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de Ginicorsa C.A. celebrada el 26 de marzo del 2015. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2013 fueron aprobados por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de Ginicorsa C.A. celebrada el 10 de abril del 2014.

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 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 (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 está 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 convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización o que no están pignoradas.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales y préstamos representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Propiedades y otros

Las propiedades y otros se presentan a su valor razonable menos la depreciación acumulada. La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en los años de vida útil estimados de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Edificios	30 a 48 años
Vehículos	5 años
Muebles y equipos de oficina	10 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 22%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo.

e) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen como ingresos en el estado de resultados cuando el servicio ha sido prestado y es probable que fluyan los recursos económicos en el futuro hacia la Compañía.

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. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el efectivo se compone de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Caja	50	50
Bancos locales (1)	112,866	56,981
	<u>112,916</u>	<u>57,031</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014, corresponde al saldo del efectivo mantenido en el Banco Bolivariano, el mismo que generó intereses por US\$1,987.

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de las cuentas por cobrar se compone de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Clientes	6,200	8,060
Otras cuentas por cobrar	900	1,793
	<u>7,100</u>	<u>9,853</u>

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de activos por impuestos corrientes se compone de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipo de impuesto a las ganancias	9,620	9,696
Retenciones de IVA	5,461	5,749
Retenciones en la fuente	5,559	4,210
Crédito tributario	39,534	47,837
	<u>60,174</u>	<u>67,492</u>

7. PROPIEDADES Y OTROS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el movimiento de propiedades y otros es el siguiente:

	<u>2014</u>			<u>Saldo al</u> <u>31.12.2014</u>
	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2013</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Reclasificación</u>	
<u>Costo</u>				
Terrenos	517,062	0	0	517,062
Edificios	975,455	0	(678,900)	296,555
Vehículos	69,334	0	0	69,334
Muebles y enseres	2,733	0	0	2,733
Total costo	<u>1,564,584</u>	<u>0</u>	<u>(678,900)</u>	<u>885,684</u>
Depreciación acumulada	<u>(69,853)</u>	<u>(20,154)</u>	<u>17,682</u>	<u>(72,325)</u>
Propiedades y otros, neto	<u>1,494,731</u>	<u>(20,154)</u>	<u>(661,218) (1)</u>	<u>813,359</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014, se reclasificaron las oficinas de Torres de la Merced y sus parqueos No. 609 y 630; y el departamento de la Urbanización Río Grande a propiedades de inversión, ver Nota 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

	<u>2013</u>			<u>Saldo al</u> <u>31.12.2013</u>
	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2012</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ajustes</u>	
<u>Costo</u>				
Terrenos	517,062	0	0	517,062
Edificios	881,455	94,000	0	975,455
Vehículos	69,334	0	0	69,334
Muebles y enseres	2,733	0	0	2,733
Total costo	<u>1,470,584</u>	<u>94,000</u>	<u>0</u>	<u>1,564,584</u>
Depreciación acumulada	<u>(32,941)</u>	<u>(31,691)</u>	<u>(5,221)</u>	<u>(69,853)</u>
Propiedades y otros, neto	<u>1,437,643</u>	<u>62,309</u>	<u>(5,221)</u>	<u>1,494,731</u>

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el movimiento de propiedades de inversión es el siguiente:

	2014			Saldo al 31.12.2014
	Saldo al 31.12.2013	Adiciones	Reclasificación	
<u>Costo</u>				
Terrenos	266,067	0	0	266,067
Edificios	746,666	0	678,900	1,425,566
Total costo	1,012,733	0	678,900	1,691,633
Depreciación acumulada	(43,456)	(32,715)	(17,682)	(93,853)
Propiedades y otros, neto	969,277	(32,715)	661,218 (1)	1,597,780

(1) Al 31 de diciembre del 2014, corresponde a reclasificación, ver Nota 7. PROPIEDADES Y OTROS.

	2013		
	Saldo al 31.12.2012	Adiciones	Saldo al 31.12.2013
<u>Costo</u>			
Terrenos	266,067	0	266,067
Edificios	746,666	0	746,666
Total costo	1,012,733	0	1,012,733
Depreciación acumulada	(23,939)	(19,517)	(43,456)
Propiedades y equipos, neto	988,794	(19,517)	969,277

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de las cuentas por pagar se compone de la siguiente manera:

	2014	2013
Depósitos en garantía	14,555	15,368
Otros	190	79
	<u>14,745</u>	<u>15,447</u>

10. PARTE RELACIONADA

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de la cuenta por pagar a la parte relacionada se compone de la siguiente manera:

	2014	2013
Capital (1)	1,320,643	1,349,843
Intereses por pagar	66,762	33,746
	<u>1,387,405</u>	<u>1,383,589</u>

(1) Corresponde a préstamo realizado por el principal accionista de la Compañía. Este préstamo genera un interés anual del 2.5% y tiene un vencimiento en diciembre del 2025, ver Nota 13.
EVENTOS SUBSECUENTES.

Durante el 2014 y 2013, las principales transacciones con la parte relacionada fueron:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos por arriendos de oficina	26,640	26,400
Gasto por interés	33,016	33,746

11. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22%. La conciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias	2,548	(16,644)
Gastos no deducibles	47,662	33,746
Utilidad gravable	<u>50,210</u>	<u>17,102</u>
Impuesto causado	11,046	3,762
Anticipo mínimo	13,546	13,012

12. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 74,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

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.

Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 2 de marzo del 2015, mediante Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas se resuelve ampliar el plazo del préstamo que se adeuda al Ab. Roberto Guevara Aguirre, accionista mayoritario, hasta el 31 de diciembre del 2025.