

GINICORSA C.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015

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

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
GINICORSA C.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de GINICORSA C.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, y los correspondientes estados de resultados integrales, 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 GINICORSA C.A. al 31 de diciembre del 2016 y 2015, 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 2016, la Compañía presenta cuentas por cobrar por US\$45,801 que se encuentran en proceso judicial, ver Notas 5. CUENTAS POR COBRAR y 14. EVENTOS SUBSECUENTES.

7. El Edificio Samborondon Plaza sufrió daños causados por el terremoto ocurrido el 16 de abril del 2016, donde se encuentra ubicada una oficina de la Compañía que no sufrió daños, ver Notas 7. PROPIEDADES Y OTROS, NETO y 14. EVENTOS SUBSECUENTES.

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

8. 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.
9. 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.
10. 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)

11. 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.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

12. El Informe de los Auditores Independientes sobre la aplicación de ciertos procedimientos convenidos sobre prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2016, se emite por separado.
13. El Informe de Cumplimiento Tributario de GINICORSA C.A., al 31 de diciembre del 2016, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emitirá por separado.

Guayaquil, Ecuador
Marzo 17, 2017

Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895

Hansen-Holm & Co. Cia. 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 GINICORSA C.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 y Accionistas de la Compañía en relación con, entre otras cosas, en 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.
- Proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

GINICORSA C.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

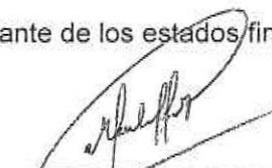
DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	4	71,250	104,263
Cuentas por cobrar	5	48,923	19,351
Activos por impuestos corrientes	6	30,495	44,045
Total activo corriente		<u>150,668</u>	<u>167,659</u>
Propiedades y otros, neto	7	780,341	791,938
Propiedades de inversión	8	<u>1,534,883</u>	<u>1,566,331</u>
Total activos		<u>2,465,892</u>	<u>2,525,928</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	9	13,193	14,988
Gastos acumulados		<u>16,435</u>	<u>21,655</u>
Total pasivo corriente		<u>29,628</u>	<u>36,643</u>
Parte relacionada	10	1,179,541	1,263,331
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	12	74,000	74,000
Aportes futuras capitalizaciones		19,200	19,200
Reserva legal	12	10,704	7,627
Reserva de capital		5,400	5,400
Resultados acumulados	12	<u>1,147,419</u>	<u>1,119,727</u>
Total patrimonio		<u>1,256,723</u>	<u>1,225,954</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>2,465,892</u>	<u>2,525,928</u>

Las notas 1 - 14 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Sra. Beatriz Guevara Hidalgo
Gerente


C.P.A. Marlon Yugcha Zambrano
Contador

GINICORSA C.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

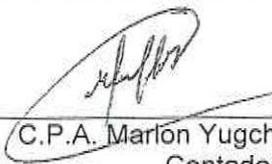
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Ingresos</u>			
Arriendos		147,638	144,376
Intereses ganados		0	943
Total ingresos		<u>147,638</u>	<u>145,319</u>
Otros ingresos		912	33,016
<u>Gastos</u>			
Gastos de administración		(103,025)	(106,901)
Gastos financieros		(157)	(83)
Total gastos		<u>(103,182)</u>	<u>(106,984)</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		45,368	71,351
Impuesto a las ganancias	11	<u>(14,599)</u>	<u>(19,723)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>30,769</u>	<u>51,628</u>

Las notas 1 - 14 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Sra. Beatriz Guevara Hidalgo
Gerente



C.P.A. Marlón Yugcha Zambrano
Contador

GINICORSA C.A.

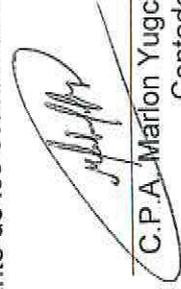
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	----- Resultados acumulados -----					Total		
	Capital social	Aportes futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva de capital	Superávit por revaluación		Resultados acumulados	Total resultados acumulados
Saldos a diciembre 31, 2014	74,000	19,200	2,464	5,400	1,091,053	(17,791)	1,073,262	1,174,326
Transferencia a reserva legal Utilidad neta del ejercicio			5,163			(5,163)	(5,163)	0
						51,628	51,628	51,628
Saldos a diciembre 31, 2015	74,000	19,200	7,627	5,400	1,091,053	28,674	1,119,727	1,225,954
Transferencia a reserva legal Utilidad neta del ejercicio			3,077			(3,077)	(3,077)	0
						30,769	30,769	30,769
Saldos a diciembre 31, 2016	74,000	19,200	10,704	5,400	1,091,053	56,366	1,147,419	1,256,723

Las notas 1 - 14 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



C.P.A. Marlon Yugcha Zambrano
Contador



Srta. Beatriz Guevara Hidalgo
Gerente

GINICORSA C.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	30,769	51,628
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación	43,045	52,870
Impuesto a las ganancias	14,599	19,723
Intereses devengados no cancelados	0	(33,016)
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	(45,812)	(24,932)
Cuentas por pagar	(1,795)	241
Gastos acumulados y otros	(19,819)	(12,921)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>20,987</u>	<u>53,593</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Préstamo de accionistas	<u>(54,000)</u>	<u>(62,246)</u>
Efectivo neto (utilizado) por las actividades de financiamiento	<u>(54,000)</u>	<u>(62,246)</u>
(Disminución) neta en efectivo	(33,013)	(8,653)
Efectivo al comienzo del año	104,263	112,916
Efectivo al final del año	71,250	104,263

Las notas 1 - 14 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Sra. Beatriz Guevara Hidalgo
Gerente


C.P.A. Marlon Yugcha Zambrano
Contador