

GRANDCORP S. A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013

Contenido

Informe de los Auditores Independientes.....	1
Estados Financieros Auditados	
Estado de Situación Financiera.....	3
Estado de Resultado Integral.....	4
Estado de Cambios en el Patrimonio.....	5
Estado de Flujos de Efectivo.....	6
Notas a los Estados Financieros.....	7



PREVAUDITSA

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
GRANDCORP S. A.

Introducción

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de GRANDCORP S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2013, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), y de su control interno determinado como necesario por la Gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debido 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 cumplámos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación de los riesgos de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el 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 incluye la evaluación de si los principios de contabilidad son apropiados y si 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.



PREVAUDITSA

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **GRANDCORP S. A.** al 31 de Diciembre del 2013, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Pedro B. Villalta - Socio
RNC No. 23959

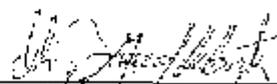
PREVAUDITSA
SC - RNAE No.2-003

20 de Febrero del 2014

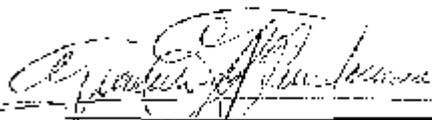
GRANDCORP S. A.

Estado de Situación Financiera

	31 de Diciembre 2013
	<i>(US Dólares)</i>
Activos	
Activos corrientes:	
Efectivo en caja y bancos	235,767
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 3)	129,072
Activos por impuestos corrientes (Nota 8)	6,340
Total activos corrientes	371,179
Activos no corrientes:	
Propiedades, neto (Nota 4)	1,014,320
Total activos no corrientes	1,014,320
Total activos	1,385,499
Pasivos y patrimonio	
Pasivos corrientes:	
Préstamos (Nota 5)	89,883
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 6)	126,398
Pasivos por impuestos corrientes (Nota 8)	745
Total pasivos corrientes	210,176
Pasivos no corrientes	
Préstamos (Nota 5)	166,667
Cuentas por pagar a accionista (Nota 7)	447,335
Obligación por beneficios definidos (Nota 9)	40,540
Total pasivos no corrientes	654,532
Total pasivos	865,008
Patrimonio:	
Capital pagado (Nota 11)	800
Aportes para futuro aumento de capital	150,000
Reserva legal	400
Reserva facultativa	21,181
Utilidades retenidas:	
Reserva de capital	3,794
Ajuste de primera adopción de las NIIF para las PYMES	164,511
Utilidades acumuladas	179,005
Total patrimonio	520,491
Total pasivos y patrimonio	1,385,499



Sra. Olga Bonnard de Cortéz
Gerente General



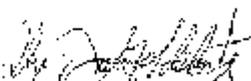
Econ. Graciela Apolo Grandia
Contador General

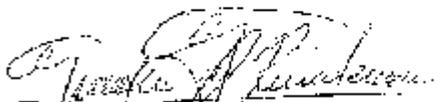
Ver notas adjuntas

GRANDCORP S. A.

Estado de Resultado Integral

	Año Terminado el 31 de Diciembre <u>2013</u> <i>(US Dólares)</i>
Arriendos <i>(Nota 3)</i>	222,000
Gastos de Operación	
Gastos de Administración <i>(Nota 12)</i>	<u>(175,388)</u>
Utilidad bruta	46,612
Costos financieros	<u>(200)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	46,412
Gastos por impuesto a la renta <i>(Nota 8)</i>	<u>(11,420)</u>
Utilidad neta del año	<u>34,992</u>
Otro resultado integral:	
Otros resultados integrales, neto de impuestos	<u>-</u>
Total resultado integral del año	<u>34,992</u>


Sra. Olga Bonnard de Cortez
Gerente General

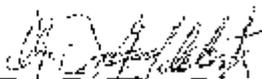

Econ. Graciela Apolo Granda
Contador General

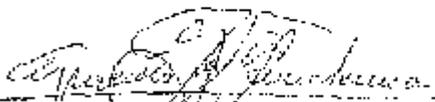
Ver notas adjuntas

GRANDCORP S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

	Capital Pagado	Aporte para Fondo de Capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Utilidades Retenidas			Total
					Reserva de Capital	Ajustes de Primera Adopción de NIIF para las PYMES	Utilidades Acumuladas	
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	800	150,000	400	10,982	3,294	164,811	156,302	485,769
Apropiación	-	-	-	10,219	-	-	(10,219)	-
Otros ajustes	-	-	-	-	-	-	(270)	(270)
Utilidad neta del año 2013	-	-	-	-	-	-	34,992	34,992
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	800	150,000	400	21,782	3,294	164,811	179,005	520,491


 Sra. Olga Bonnard de Cortéz
 Gerente General


 Srta. Graciela Apolo Granda
 Contador General

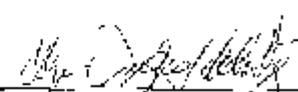
Ver notas adjuntas

GRANDCORP S. A.**Estado de Flujos de Efectivo**Año Terminado el
31 de Diciembre

2013

(US Dólares)

Flujos de efectivo de actividades de operación:	
Recepción de clientes	222,000
Pago a proveedores y empleados	<u>(300,610)</u>
Pendiente pagado por las operaciones	(158,610)
Impuesto a la renta pagado	(19,274)
Otros ingresos (egresos), netos	<u>(200)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación:	<u>(178,084)</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:	
Compras de propiedades	<u>(16,500)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de inversión:	<u>(16,500)</u>
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:	
Aumento de obligaciones a corto y largo plazo	<u>250,000</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento:	<u>250,000</u>
Aumento neto en efectivo en caja y banco	55,416
Efectivo en caja y banco al principio del año	<u>180,351</u>
Efectivo en caja y banco al final del año	<u>235,767</u>
Conciliación de la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:	
Utilidad neta	34,992
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el flujo neto de efectivo de actividades de operación:	
Depreciación de propiedades	343
Provisión de beneficios definidos	15,153
Cambios en el capital de trabajo:	
Aumento en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(93,974)
Aumento en activos por impuestos corrientes	(6,340)
Disminución en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(151,102)
Aumento en cuentas por pagar a accionistas	32,677
Disminución en pasivos por impuestos corrientes	<u>(9,833)</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de operación:	<u>(178,084)</u>


 Sra. Olga Botnard de Cortéz
 Gerente General


 Econ. Graciela Apolo Granda
 Contador General

Ver notas adjuntas

6

GRANDCORP S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013

1. Información General

La actividad principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La Compañía es una sociedad anónima constituida el 3 Enero de 1989 en Ecuador, con el nombre de **GRANDCORP S. A.**, regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 99 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 13 de Febrero de 1989.

El domicilio principal de la Compañía donde se desarrolla sus actividades es el cantón Guayaquil, Km. 10 1/2 vía a la Costa, Edificio Touaire.

Al 31 de Diciembre del 2013, la Compañía mantenía 6 empleados, para desarrollar su actividad.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

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

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 2000 utiliza el US dólar como moneda de circulación legal, con una economía que, de acuerdo con información publicada por el Banco Central del Ecuador, presenta los siguientes índices de inflación en los tres últimos años:

<u>31 de Diciembre:</u>	Índice de Inflación Anual
2013	2.7%
2012	4.2%
2011	5.4%

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al cierre del 2013.

Base de Medición

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en base al costo histórico. Excepto por los beneficios sociales de largo plazo que son valorizados en base al método actuarial.

Moneda Funcional

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y de curso legal en el Ecuador.

Instrumentos Financieros

Activos Financieros

Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos para su vencimiento son superiores a un año.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros 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.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Instrumentos Financieros (continuación)

Activos Financieros (continuación)

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías definidas en la Sección III:

- Efectivo en bancos, incluyen depósitos en bancos locales, los fondos son de libre disponibilidad
- Cuentas por cobrar a compañía relacionada, incluyen facturas por arriendo y préstamo, que no se cotizan en el mercado activo, con plazos menores a un año, no generan interés.

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen crédito mayor de un año.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo Financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

La Compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías definidas en la Sección III:

- Préstamos, generados por fondos recibidos de bancos locales, con interés.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, con plazos normales menores a un año, no generan interés

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Instrumentos Financieros (continuación)

Instrumentos de Patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las acciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Propiedades

Los elementos de propiedades se valoran inicialmente por su costo de adquisición.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se *incurren*.

Posteriormente del reconocimiento inicial, las propiedades están registradas al costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

El costo de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, la vida útil estimada 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.

El terreno se registra de forma independiente del edificio que puede estar asentado sobre el mismo y se entiende que tiene una vida útil infinita y por tanto, no es objeto de depreciación.

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se *incurren*. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Deterioro de Activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo de valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Impuesto a la Renta Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta que se espera pagar o recuperar de las autoridades tributarias por la utilidad o pérdida imponible del período corriente, usando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 22% para el año 2013, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

Beneficios a Empleados - Beneficios Definidos

Jubilación Patronal – Beneficio Post Empleo

De acuerdo con el Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más, presten sus servicios continuados o interrumpidos a la Compañía, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores (beneficios definidos) sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Beneficios a Empleados - Beneficios Definidos (continuación)

Jubilación Patronal - Beneficio Post Empleo (continuación)

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan en los resultados del período.

Ronificación por Desahucio - Beneficios por Terminación

De acuerdo con el código de trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía pagará a los trabajadores el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y los costos del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan en los resultados del período.

Beneficios a Empleados a Corto Plazo

Los beneficios a empleados a corto plazo tales como décimo tercero, décimo cuarto, fondo de reserva, vacaciones, participación de trabajadores, etc., se reconocen en resultados sobre la base del devengado en relación con los beneficios legales o contractuales pactados con los empleados.

Indemnización por Despido Intempestivo / Otros Beneficios por Terminación

Son los beneficios por pagar a los empleados como consecuencia de la decisión unilateral de una entidad de rescindir el contrato de un empleado antes de la edad normal del retiro. Estos beneficios por terminación no proporcionan beneficios económicos futuro, se reconocerán en resultados como gasto en el período en que ocurren.

Reserva Legal y Facultativa

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

La reserva facultativa representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Reserva de Capital

Representa los efectos de haber aplicado el esquema de valorización en Marzo del 2000. Esta reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado, pero podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devueltas a los accionistas en caso de liquidación.

Ajustes por Adopción por Primera Vez de las NIIF para las PYMES

El saldo acreedor proveniente de los ajustes por adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES, solo podrá ser capitalizado en el parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto pueda ser medido confiablemente.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

Gastos

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esa presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

Contingencias

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados sino que son revelados en caso de existir.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**Provisiones**

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar en el futuro a una tasa antes de impuesto que refleje el valor del dinero en el mercado y los riesgos específicos de la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, 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 basadas en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Vida Útil y Valor Residual de Propiedades

La vida útil estimada y valor residual de los elementos de propiedades son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son como sigue.

	Años de vida útil estimada	
	Mínima	Máxima
Edificios	60	60
Instalaciones	10	10

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)**Estimaciones Contables (continuación)***Impuestos*

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, acude con profesionales en materia tributaria. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, puede surgir discrepancia con el organismo de control tributario (Serviços de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Jubilación – Beneficio Post Empleo y Desahucio – Beneficio por Terminación

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y desahucio es determinado utilizando valuaciones actuariales realizadas al final de cada año. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrán diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales fueron las siguientes:

	31 de Diciembre 2013 %
Tasa de descuento	7.00
Tasa esperada del incremento salarial	3.00
Tasa de incremento de pensiones	2.50
Tasa de rotación (promedio)	8.90
Vida laboral promedio remanente (2013: 7.2 años)	
Tabla de mortalidad e invalidez (2013: TM IRSS 2002)	
Antigüedad para jubilación	25 años

Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa.

GRANDCORP S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Estimaciones Contables (continuación)

Provisiones

Debido a la incertidumbre inherente a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

Otros Resultados Integrales

Otros resultados integrales representan partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el resultado del período, si no directamente en el patrimonio (por ejemplo el superávit por revalorización), según lo requerido por las NIIF para las PYMES. Durante los años terminados el 31 de Diciembre del 2013 no ha habido otros resultados integrales.

Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

3. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre 2013 <i>(US Dólares)</i>
Funcionarios y empleados	1,014
Terceros	128,058
	<u>130,072</u>

GRANDCORP S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

3. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (continuación)

Las cuentas por cobrar a terceros representan principalmente facturas por arriendo, no tienen fecha de vencimiento y no generan interés por US\$53,050, y préstamo otorgado por GRANDCORP S. A. a favor de terceros por US\$75,000, sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

4. Propiedades

Los movimientos de las propiedades fueron como sigue:

	Terreno al Costo	Instalaciones al Costo	Total Costo	Depreciación Acumulada	Total
	<i>(US Dólares)</i>				
Costo o valuación:					
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	996,118	17,053	1,013,501	(15,338)	998,163
Adiciones	-	16,500	16,500	(343)	16,157
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	<u>996,448</u>	<u>33,553</u>	<u>1,030,001</u>	<u>(15,681)</u>	<u>1,014,320</u>

Al 31 de Diciembre del 2013, terrenos por 13,212,50 m² valuados en US\$1,585,500 se encuentran entregados en garantía por el préstamo por pagar a corto y largo plazo en un banco local (Nota 5).

5. Préstamos

Los préstamos consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre 2013
	<i>(US Dólares)</i>
Garantizados al costo amortizado:	
Préstamos bancarios	250,000
	<u>250,000</u>
Clasificación:	
Corriente	89,333
No corriente	<u>166,667</u>
	<u>250,000</u>

GRANDCORP S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. Préstamos (continuación)

Resumen de acuerdos de los préstamos:

<u>Acceptor</u>	<u>Tipo de préstamos</u>	<u>Tipo de amortización</u>	<u>Tasa efectiva</u>	<u>Tasa nominal</u>	<u>Plazo hasta</u>	<u>31 Diciembre 2013</u>
Préstamos bancarios:						
Banco Bolivariano	Hipotecario	Trimestral	9.44%	9.00%	Oct 2016	<u>250,000</u> <u>250,000</u>

Los vencimientos de las obligaciones a largo plazo son como sigue:

	<u>2013</u> <i>(US Dólares)</i>
2015	83,333
2016	<u>83,334</u>
	<u>166,667</u>

6. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

	<u>31 de Diciembre 2013</u> <i>(US Dólares)</i>
Proveedores	5,228
Beneficios Sociales	5,500
Participación de trabajadores	8,190
Terceros	100,000
Otras	<u>7,472</u>
	<u>126,398</u>

Las cuentas por pagar a proveedores representan facturas por compras de bienes y servicios, con un plazo de 60 días y no devengan interés.

Las cuentas por pagar a terceros representan préstamos recibidos, sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

GRANDCORP S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

6. Acreedores Comerciales y Otras Cuentas por Pagar (continuar)

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales y participación de trabajadores por el año terminado el 31 de Diciembre del 2013 fueron como sigue:

	<u>Beneficios Sociales</u>	<u>Participación de Trabajadores</u>
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	3,192	13,758
Provisiones	19,372	8,190
Pagos	(17,056)	[13,758]
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	<u>5,508</u>	<u>8,190</u>

7. Cuentas por pagar a accionista

Las cuentas por pagar a accionista representan préstamos recibidos, sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

8. Impuestos

Activos y Pasivos por Impuestos Corrientes

Los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	<u>31 de Diciembre 2013</u>
	<i>(US Dólares)</i>
Activos por impuestos corrientes:	
Retenciones en la fuente	<u>6,340</u>
	<u>6,340</u>
Pasivos por impuestos corrientes:	
Impuesto al valor agregado - IVA por pagar y retenciones	71
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>674</u>
	<u>745</u>

El movimiento de la cuenta "Impuesto a la renta por pagar" por el año terminado el 31 de Diciembre del 2013 fue como sigue:

GRANDCORP S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Impuestos (continuación)

Activos y Pasivos por Impuestos Corrientes (continuación)

	<u>2013</u> <i>(US Dólares)</i>
Saldo al principio del año	7,854
Provisión con cargo a resultados	11,420
Pagos	<u>(19,274)</u>
Saldo al final del año	<u>-</u>

Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta consistió de lo siguiente:

	<u>2013</u> <i>(US Dólares)</i>
Gasto del impuesto corriente	11,420
Gasto del impuesto diferido relacionada con el origen y reverso de diferencias temporarias	-
	<u>11,420</u>

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

	<u>2013</u> <i>(US Dólares)</i>
Utilidad antes de impuesto a la renta	46,412
Más (menos) partidas de conciliación:	
Gastos no deducibles	5,769
Deducción salario digno	<u>(270)</u>
Utilidad gravable	<u>51,911</u>
Tasa de impuesto	22%
Impuesto a la renta causado	<u>11,420</u>
Retenciones en la fuente	<u>(11,420)</u>
Impuesto a la renta a pagar	<u>-</u>

8. Impuestos (continuación)

Impuesto a la Renta (continuación)

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22%. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 12% del valor de las utilidades reinvertidas siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año, y el saldo 22% del resto de las utilidades sobre la base imponible. De acuerdo con las Reformas Tributarias incluídas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta, en el año 2013 en adelante se reduce al 22%.

La Compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de declaración de impuesto a la renta del período corriente, el valor del anticipo de impuesto a la renta del siguiente período, el que es calculado mediante la suma matemática de aplicar el 0.2% del patrimonio, el 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y el 0.4% de los ingresos tributables.

Si el impuesto causado en el período corriente es inferior al valor del anticipo declarado en el período anterior, dicho valor del anticipo se convierte en el causado que deberá ser cancelado.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

Reformas Tributarias

Ley Orgánica de Discapacidades

En la Ley Orgánica de Discapacidades que se publicó en el suplemento del registro oficial No. 796 del 25 de septiembre del 2012, se reforma la deducción por inclusión laboral y se establece que se podrá deducir el 150% adicional para el cálculo de la base del impuesto a la renta siempre que no hayan sido contratados para cumplir con la exigencia del personal mínimo con discapacidad fijado en el 4%. Esta reforma es aplicable para la conciliación tributaria del año 2013 en adelante.

GRANDCORP S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Impuestos (continuación)

Tasa Efectiva

Al 31 de Diciembre del 2013, la tasa efectiva de impuesto fue:

	<u>2013</u> <i>(US Dólares)</i>
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	46,412
Impuesto a la renta corriente	<u>11,420</u>
Tasa efectiva de impuesto	<u>24.61%</u>

Durante el año 2013, el cambio en la tasa efectiva de impuesto fue como sigue:

	<u>2013</u>
Tasa impositiva legal	22.00%
Aumento por deducciones adicionales	<u>2.61%</u>
Tasa impositiva efectiva	<u>24.61%</u>

9. Obligación por Beneficios Definidos

La obligación por beneficios definidos consiste de lo siguiente:

	<u>31 de Diciembre</u> <u>2013</u> <i>(US Dólares)</i>
Jubilación patronal - beneficios post empleo	33,615
Beneficiación por desahucio - beneficios por terminación	<u>6,915</u>
	<u>40,530</u>

Jubilación Patronal – Beneficio Post Empleo

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	<u>2013</u> <i>(US Dólares)</i>
Saldo al principio del año	20,558
Costo laboral por servicios actuariales	3,765
Costo financiero	1,439
Ganancias (pérdidas) netas	<u>7,853</u>
Saldo al fin del año	<u>33,615</u>

GRANDCORP S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Obligación por Beneficios Definidos (continuación)

Bonificación por Desahucio – Beneficia por Terminación

El movimiento en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fue como sigue:

	<u>2013</u>
	<i>(US Dólares)</i>
Saldo al principio del año	4,519
Gusto laboral por servicios actuales	260
Costo financiero	308
Ganancias (pérdidas) actuariales	<u>1,828</u>
Saldo al fin del año	<u>6,915</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31 de Diciembre del 2013 por un actuario independiente.

Los importes reconocidos en los resultados respecto a dichos planes de beneficios definidos fueron los siguientes:

	<u>2013</u>
	<i>(US Dólares)</i>
Costo laboral por servicios actuales	4,025
Costo financiero	1,747
Ganancias (pérdidas) actuariales	<u>9,681</u>
	<u>15,453</u>

10. Instrumentos Financieros

Gestión de Riesgos Financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, corresponden a préstamos bancarios y a financiamiento con proveedores locales y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía cuenta con deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

10. Instrumentos Financieros (continuación)

Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la *Compañía*, los precios de mercado comprenden dos tipos de riesgos: el riesgo de tasa de interés y el riesgo de moneda. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen los depósitos.

a) Riesgo de Tasa de Interés

Al 31 de Diciembre del 2013, la *Compañía* mantenía financiamiento con entidades financieras. Los flujos de caja operativos de la *compañía* son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la gerencia, la *Compañía* no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

b) Riesgo de Tipo de Cambio

El riesgo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La *Compañía* está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar).

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. La *Compañía* mantiene cuentas por cobrar a distintas empresas y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguna en particular.

GRANDCORP S. A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

10. Instrumentos Financieros (continuación)

Gestión de Riesgos Financieros (continuación)

Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

11. Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2013, el capital pagado consiste de 900 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1,00, y el capital autorizado en US\$1,600.

12. Gastos de Administración

Los gastos de ventas consisten de lo siguiente:

	<u>2013</u> <i>(US Dólares)</i>
Sueldos y beneficios	108,274
Mantenimiento y reparación	20,215
Jubilación patronal y desahucio	15,453
Impuestos y contribuciones	9,668
Participación de trabajadores	8,190
Otros	13,588
	<u>175,388</u>

13. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de Diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (20 de Febrero del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.