

ADINOLFI S. A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

ÍNDICE:

Informe de los Auditores Independientes.

Estado de Situación Financiera.

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambio en el Patrimonio.

Estado de Flujo de Efectivo Método Directo

Notas a los Estados Financieros.

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.
DIRECCION: Colón 548 y Boyacá,. Piso 7, Ofc. 5
TELEFONO: 042-512261
E MAIL: carloslimones@planesec.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:

ADINOLFI S. A.

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **ADINOLFI S. A.**, al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambio en el patrimonio y de flujo de efectivo método directo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas; de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **ADINOLFI S. A.**, al 31 de diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivos por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados promulgados por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

PLANIFICACION, ANALISIS Y ASESORIA CIA. LTDA.
DIRECCION: Colón 548 y Boyacá,. Piso 7, Ofc. 5
TELEFONO: 042-512261
E MAIL: carloslimones@planesec.com
GUAYAQUIL - ECUADOR

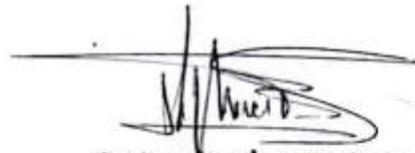
4. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondientes al año terminado al 31 de diciembre del 2012 de **ADINOLFI S. A.**, requerido por disposiciones vigentes, se emitirá por separado.



No. de Registro de la
Superintendencia de
Compañías: 227



Raúl Borbor Torres
Licencia Profesional
FNC. 10.981



Carlos Limones Borbor
Licencia Profesional
RNC. 2790

15 de Abril del 2013

ADINOLFI S. A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

(Expresado en dólares)

ACTIVOS

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos	C	1,978.39	10,343.16
Cuentas por cobrar	D	482,869.66	324,355.85
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>484,848.05</u>	<u>334,699.01</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS:			
Terrenos		67,537.45	-
Edificios		1314,844.64	971,068.42
Instalaciones		-	238,126.26
		<u>1382,382.09</u>	<u>1209,194.68</u>
Menos - Depreciación acumulada		(393,732.65)	(329,021.88)
TOTAL PROPIEDADES Y EQUIPOS	E	<u>988,649.44</u>	<u>880,172.80</u>
TOTAL		<u><u>1473,497.49</u></u>	<u><u>1214,871.81</u></u>

Ver notas a los estados financieros

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

PASIVOS CORRIENTES:	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Obligaciones bancarias	F	246,703.22	61.04
Cuentas pagar	G	33,626.59	51,132.25
Porción corriente de la deuda a largo plazo	H	-	120,934.60
Intereses por pagar		-	2,666.62
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		280,329.81	174,794.51
DEUDA A LARGO PLAZO		-	110,100.52
CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTAS	H	902,373.80	850,754.24
TOTAL PASIVOS		1182,703.61	1135,649.27
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
Capital social	J	1,000.00	-
Aporte para futura capitalización		-	29,488.48
Reserva de capital		80.24	-
Resultados acumulados por aplicación de NIIF		173,187.41	-
Superávit acumulado		116,526.23	48,653.82
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		290,793.88	78,142.30
TOTAL		1473,497.49	1213,791.57

Ver notas a los estados financieros

ADINOLFI S. A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

(Expresado en dólares)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
INGRESOS	209,183.38	194,750.47
COSTOS POR SERVICIOS	(19,344.27)	-
Utilidad bruta	<u>189,839.11</u>	<u>194,750.47</u>
GASTOS OPERACIONALES:		
Gastos Administrativos	(81,576.62)	(120,133.59)
Gastos de Ventas	-	-
Gastos Financieros	(20,116.50)	(13,621.19)
Utilidad en operaciones	<u>88,145.99</u>	<u>60,995.69</u>
OTROS (EGRESOS) INGRESOS	<u>-</u>	<u>799.02</u>
Utilidad antes de la provisión del impuesto a la renta	88,145.99	61,794.71
IMPUESTO A LA RENTA	<u>(20,273.58)</u>	<u>(14,830.73)</u>
Utilidad del ejercicio	<u><u>67,872.41</u></u>	<u><u>46,963.98</u></u>

Ver notas a los estados financieros

ADINOLFI S. A.

**ESTADO DE CAMBIO EN EL
PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL
2012 y 2011**

(Expresado
en dólares)

	Capital Social	Aportes para futura capitalización	Reserva de Capital	Resultados acumulados aplicación NIIF	Superávit Acumulado
Saldos al 31 de diciembre del 2011	1,000.00	29,488.48	80.24	-	48,653.82
Transacciones del año:					
Ajuste por aplicación de NIIF:					
Propiedades y Equipos	-	-	-	173,187.41	-
Transferencias a cuentas por pagar accionistas	-	(29,488.48)	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	67,872.41
Saldos al 31 de diciembre del 2012	1,000.00	-	80.24	173,187.41	116,526.23

ADINOLFI S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO METODO DIRECTO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011

(Expresado en dólares)

<u>Flujos de Efectivo por las actividades de operación</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo recibido de clientes	50,669.57	44,420.34
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros gastos	<u>(81,165.42)</u>	<u>(69,944.12)</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	<u>(30,495.85)</u>	<u>(25,523.78)</u>
<u>Flujos de Efectivo por las actividades de financiamiento</u>		
Cuentas por pagar accionistas a largo plazo	22,131.08	28,297.71
Ajuste neto al patrimonio	<u>-</u>	<u>7,378.17</u>
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento	<u>22,131.08</u>	<u>35,675.88</u>
Aumento neto del efectivo	(8,364.77)	10,152.10
Más - efectivo al inicio del periodo	10,343.16	191.06
Efectivo al final del período	<u>1,978.39</u>	<u>10,343.16</u>

Ver notas a los estados financieros

(Expresado en dólares)

**CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO DEL
EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS
ACTIVIDADES
DE OPERACIÓN:**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	-	46,963.98
GANANCIAS Y/O PERDIDA OPERACIONAL	88,145.99	
Más:		
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO AL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Depreciaciones	64,710.77	62,598.05
Impuesto a la renta	20,273.58	14,830.73
	<u>84,984.35</u>	<u>77,428.78</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS: (Aumento) y/o Disminución en :		
Cuentas por Cobrar	(158,513.81)	(150,330.13)
Obligaciones bancarias	136,541.66	11,299.76
Porción corriente de la deuda a largo plazo	(120,934.60)	-
Cuentas por pagar	(58,052.82)	(10,886.17)
Pasivos acumulados	(2,666.62)	-
	<u>(203,626.19)</u>	<u>(149,916.54)</u>
EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(30,495.85)</u>	<u>(25,523.78)</u>

Ver notas a los estados financieros

ADINOLFI S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2012

NOTA A.- OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

La compañía fue constituida el diez de Junio de 1991, en Ecuador, su objeto principal es dedicarse a la compra, venta, ampliación y alquiler de bienes inmuebles; y celebrar toda clase de actos y contratos relacionados con su objeto y permitidos por las leyes ecuatorianas.

NOTA B.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.- Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, emitidas por la Federación Nacional de Contadores y aprobadas por el Servicio de Rentas Internas y Superintendencia de Compañías. A partir del 1 de abril del 2000, los registros contables son llevados en Dólares de los E.U.A.

ADOPCION DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA “NIIF”.- La Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre del mismo año y amparado en el artículo 294 de la Ley de Compañías, adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” y determinó que su aplicación sea obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009; Que mediante Resolución No. ADM 08199 de 3 de julio del 2008, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 378 de 10 de julio del 2008, el Superintendente de Compañías ratificó el cumplimiento de la Resolución No. 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto del 2006.

Que, mediante Resolución N° 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial N° 498 del 31 de diciembre del 2008, el superintendente de compañías estableció el cronograma de aplicación de las Normas internacionales de Información Financiera “NIIF” por parte de las Compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de compañías, determinando tres grupos; Que, en el numeral 3 del Art. Primero de la resolución citada en el considerando anterior, se señala que el tercer grupo de compañías no consideradas en los dos grupos anteriores, aplicaran NIIF a partir del 1 de enero del 2012; Que, el Consejo de Normas internacionales de Contabilidad (IASB), en julio del 2009 emitió la Norma Internacional de Información financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), cuya versión en español se editó en septiembre del mismo año; Que, las decisiones sobre a qué entidades se les requiere o permite utilizar las NIIF emitidas por el IASB recaen en las autoridades legislativas y reguladores y en los emisores de normas de cada jurisdicción de aplicación de las Normas para PYMES; Que, con resolución N° SC-INPA-UA-G-10-005 del 5 de noviembre del 2010, publicada en el Registro Oficial N° 335 del 7 de diciembre del 2010, la Superintendencia de

Compañías acogió la clasificación de PYMES, en concordancia con la normativa implantada por la Comunidad Andina en su resolución 1260; En ejercicio de las atribuciones conferidas por la ley, resolvió:

ARTICULO PRIMERO.- Para efectos del registro y preparación de estados financieros, la Superintendencia de Compañías califica como PYMES a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

Las compañías con:

- a) Activos totales inferiores a CUATRO MILLONES DE DOLARES;
- b) Registren un Valor Bruto de Ventas Anuales a CINCO MILLONES DE DOLARES ;y,
- c) Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

Se considerará como base los estados financieros del ejercicio económico anterior al periodo de transición y, “Aplicaran la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2012.

Se establece el año 2011 como periodo de transición; para tal efecto **ADINOLFI S.A.** elaboró y presentó sus estados financieros comparativos con observaciones a la Normas internacionales de información Financiera para pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), a partir del año 2012”

PROPIEDADES Y EQUIPOS.- Las propiedades y equipos se muestran al costo de conformidad con las disposiciones legales, menos la correspondiente depreciación acumulada.

La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales, usando el método de la línea recta de acuerdo con las siguientes vidas útiles estimadas:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificios	20

RESERVA DE CAPITAL.- El saldo acreedor de la cuenta reserva de capital podrá ser capitalizada, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto en caso de liquidación de la compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

NOTA C.- CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la cuenta caja y bancos consistía en:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Produbanco C. A.	US\$ <u>1.978,39</u>	<u>10.343,16</u>

Incluye los depósitos a la vista mantenidos en institución bancaria.

Estos rubros son registrados a su valor razonable el mismo que es muy aproximado a su valor nominal. Las partidas conciliatorias significativas son expuestas en las notas a los estados financieros.

NOTA D.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por cobrar consistían en:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cientes corrientes no relacionados	US\$ 451.808,14	246.515,44
Menos - provisión para reserva incobrables	<u>(1.310,81)</u>	<u>(1.310,81)</u>
	450.497,33	245.204,63
Anticipo a proveedores	-	213.,54
Crédito tributario por (1):		
Retenciones del impuesto al valor agregado	1.451,44	-
Impuesto al valor agregado	90,27	6.905,61
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	30.830,62	30.328,93
Otras	-	41.703,14
	<u>US\$ 482.869,66</u>	<u>324.355,85</u>

(1) Corresponde al crédito tributario por lo años 2012 y 2011 originados por y impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente del impuesto a la renta representando valores por recuperar en un plazo no mayor de tres años a partir de la fecha de origen.

Durante el año 2012 y 2011, el movimiento de Reserva para Cuentas Incobrables fue el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2011	US\$ (1.310,81)	(1.310,81)
Provisión	-	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	<u>US\$ (1.310,81)</u>	<u>(1.310,81)</u>

NOTA E.- PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento de las cuentas de Propiedades y equipos durante el año 2012, se detalla a continuación:

<u>Saldo al 31</u>	<u>Adiciones y</u>	<u>Adopción de</u>	<u>Saldo al 31 de</u>
--------------------	--------------------	--------------------	-----------------------

	de diciembre del 2011	transferencias	NIIF-PYMES	diciembre del 2012
Terrenos	-	-	67.537,45	67.537,45
Edificios	971.068,42	238.126,26	105.649,96	1.314.844,64
Instalaciones	238.126,26	(238.126,26)	-	-
	1.209.194,68	-	173.187,41	1.382.382,09
Depreciación acumulada	(329.021,88)	(64.710,77)	-	(393.732,65)
Total Propiedades, Planta y Equipos	880.172,80	(64.710,77)	173.187,41	988.649,44

El gasto por depreciación del costo histórico y parte proporcional de los activos depreciables fue reconocido como parte del resultado del periodo contable 2012 y 2011 en un valor de US\$ 64.710,77 y US\$ 62,598.05

NOTA F.- OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las obligaciones bancarias consistían en:

<u>PRODUBANCO C. A.</u>		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Operaciones con una tasa de interés del 9.89%, con vencimiento hasta Oct., 15 del 2013 respectivamente.	US\$	120.629,84	-
Operaciones con una tasa de interés del 9.89%, con vencimiento hasta Oct., 4 del 2013 respectivamente.	US\$	126.073,38	-
Otras		-	61,04
	US\$	<u>246.703,22</u>	<u>61,04</u>

La compañía provisionó a corto plazo el saldo de la obligación a largo plazo que renovó en el año 2011 en un monto de US\$ 250.000,00 (utilizado para readecuaciones del Edificio Vignolo Torre Azul de propiedad de Adinolfi S. A.) menos la cancelación de dividendos de capital por la suma de US\$ 129.370,16 dejando un valor por liquidar de US\$ 120.629,84 que aparece como obligación.

De la segunda operación adquirida por un monto de US\$ 150.000,00 dejó una provisión de US\$ 126.073,38 neto de los dividendos cancelados por un valor de US\$ 23.926,62.

Las garantías otorgadas constituyen prenda abierta sobre el bien inmueble.

NOTA G.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por pagar consistían en:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores Locales	US\$	2.373,97	35.036,32
Impuestos por pagar:			
Impuesto a la renta compañía		20.273,58	14.830,73
Impuesto al valor agregado		2.149,05	-
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta		318.369	165.17
Retenciones del IVA		33,66	-
Anticipos de clientes		3.644,50	-
Otros		4.833,44	1.100,00
	US\$	<u>33.626,59</u>	<u>51.132,25</u>

NOTA H.- CUENTAS POR PAGAR A ACCIONISTAS

Está cuenta representa entregas de los accionistas para capital de trabajo, que no generan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

NOTA I.- IMPUESTO A LA RENTA

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables por el año 2012 Y 2011, Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% y 24% respectivamente sobre las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía por el 2012 y 2011 utilizó la tasa del 23% y 24% para calcular su impuesto a la renta a pagar.

El Servicio de Rentas Internas, con el propósito de mejorar las recaudaciones tributarias en el país, a través de resoluciones publicadas en diversos Registros Oficiales, ha expedido las normas reglamentarias para lograr dicho objetivo, pudiendo existir alguna interpretación, que ocasione que la Compañía tenga que realizar provisión alguna.

NOTA J.- CAPITAL SOCIAL

El Capital social al 31 de Diciembre del 2012, representa 1.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$1,00 cada una, con la siguiente nómina:

	<u>Número de acciones</u>	<u>% participación</u>
Inversiones Four Sister S. A.	500	50
Inversiones Ecuapan S. A.	500	50
	<u>1.000</u>	<u>100</u>

NOTA K.- RESERVAS LEGAL Y FACULTATIVA

La ley requiere que cada compañía anónima transfiera a reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que esta reserva llegue al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse a los accionistas excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operación así como para capitalizarse.

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

NOTA L.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y 2011, y la fecha de preparación de estos estados financieros (15 de Abril del 2013) no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.