

CERMI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012 (MILLER DE DOLÁRES AMERICANOS)

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

La Compañía fue constituida el 17 de diciembre de 1990 en la ciudad de Guayaquil, Ecuador, en la Provincia de Guayas, República del Ecuador, con el nombre de CERMI S.A. mediante Resolución de faja N° 5470 y 5.483 N° 3.425 del Registro Mercantil, el 20 de mayo de 1991.

Posee el RUC: 0991141260001 asignado por el Servicio de Rentas Internas y con expediente N° 0030 otorgado por la Superintendencia de Compañías.

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

La Compañía mantiene relaciones comerciales con La Parilla del Rato C.A., por el concepto de alquiler local ubicado en el sector norte industrial de la ciudad de Guayaquil.

2. BASE DE PRESERVAIÓN

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre del 2013, año de presentación de los estados financieros.

De acuerdo al cronograma de implementación y adopción de NIIF fijado por la Superintendencia de Compañías, en el año 2011 fue el período de transición de NIC a NIIF y el año 2012 fue el período de adaptación e implementación de las normas antes descritas, por lo cual los estados financieros del año 2012 fueron los primeros en ser presentados bajo las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera.

Los Estados Financieros del año 2013, fueron aprobados por la Administración de la Compañía el 20 de marzo del 2014 mediante acto de junta de accionistas celebrado en dicha fecha.

Responsabilidad de la información

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la gerencia de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en la totalidad las políticas y cifras incluidas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB y que se encuentran vigentes a la fecha de su informe.

CERMI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012 (MILLER DE DOLÁRES AMERICANOS)

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados en base a costo histórico y se rigen por el método de Estandarizado de Activos, que es la moneda de curso legal en Ecuador, excepto cuando se indique lo contrario.

Ingresos en efectivo

A la fecha de los presentes estados financieros, no existen incertidumbres respecto a dudas o condiciones que puedan generar dudas sobre la probabilidad de que la Compañía recoja o pague nominalmente como empresa en efectivo.

3. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

a) Efectivo y equivalente de efectivo

Se consideran como efectivo y equivalente de efectivo, el dinero que la Compañía posee para su disponibilidad en las cajas generales, cajas chicas y cuentas bancarias.

b) Instrumentos financieros

I. Activos Financieros

Reconocimiento inicial y medición inicial

Los activos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39, se clasifican como activos financieros si valor responden con cambios en resultados, los activos financieros que se compran o venden en los estados financieros son originados de préstamos o depósitos y si los accionistas de la Compañía, los cuales están clasificados en otros contenidos, activo no contiene de acuerdo al tipo de activo financiero.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, en el caso de la Compañía, sus cuentas por cobrar son activos financieros no derivados como otras son las de derivadas, y que no se negocian en un mercado activo por lo que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo, y por lo tanto se valoran a costo amortizado menos o más de su costo.

Después de su reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier descuento del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la

CERMI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012 (MILLER DE DOLÁRES AMERICANOS)

obligación y los compromisos a los cuales se son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingresos financieros en el estado de resultados después de impuestos, los pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados después de impuestos como costos financieros.

Rajo de activos financieros

Un activo financiero sea en parte individual o grupo se da de todo cuando:

- Los derechos a recibir flujo de efectivo del activo han vencido.
- La Compañía ha cedido sus derechos a recibir flujo de efectivo del activo o ha otorgado la obligación de pagar flujo de efectivo medido en su totalidad en términos de un tiempo en virtud de un acuerdo o que la Compañía ha transferido de manera sustancial todos los riesgos y beneficios asociados al activo, y no ha transferido ni riesgo ni beneficio asociado al activo, pero ha transferido el control de este.
- Cuando la Compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de un activo, o haya celebrado un acuerdo de transferencia pero no haya transferido el control del mismo, el activo se continúa reconociendo en la medida de la participación continuada de la Compañía sobre el activo, en este caso la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionados se miden de una manera que reflejan los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.
- Una indicación confiable que tiene la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre importe original en base del activo y el importe máximo de contraprestación que la Compañía debe reconocer a devolverse.

II. Pasivos Financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros dentro del alcance de la NIC 39 se clasifican como pasivos financieros si valor responden con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

CERMI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012 (MILLER DE DOLÁRES AMERICANOS)

Nada de los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor nominal, excepto los préstamos y cuentas por pagar, los cuales se miden al costo amortizado más o menos de su costo de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen obligaciones comerciales y cuentas por pagar o partes relacionadas, los cuales son clasificados como préstamos y cuentas por pagar.

Medición posterior

La medición posterior de pasivos financieros depende de su clasificación que en el caso de la Compañía es como se detalla a continuación:

• Préstamos y cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, los pasivos por pagar a obligaciones comerciales y las cuentas por pagar a partes relacionadas se valoran por su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, generados y perdidos se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos por pagar de todo el costo o flujo del método de la tasa de interés efectiva.

Para calcular el costo amortizado de los pasivos relacionados se miden en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las honorarios o gastos que forman parte integral de la transacción realizada. La amortización originada por la determinación del cálculo de costo amortizado, antes referido en el estado de resultados dentro del rubro de ingresos financieros.

Rajo de pasivos financieros

Un pasivo financiero es todo de todo cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero extingue se reemplaza por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si la condición de un pasivo extingue se reemplaza de manera sustancial, la prima o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en las cuentas respectivas en libro se reconocen en el estado de resultados después de impuestos.

III. Compensación de Instrumentos Financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan cuando se tiene el derecho legal de compensar y la gerencia tiene la intención de hacerlo sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

CERMI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(MILES DE DOLÁRES AMERICANOS)**

iv. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable de los instrumentos financieros no negociados en un mercado activo, se determina utilizando las técnicas apropiadas de valoración. Estas técnicas pueden incluir el uso de transacciones recientes en el mercado, la referencia al valor razonable actual de otro instrumento que es sustancialmente el mismo, un orden de flujo de efectivo descontado u otros modelos de valoración.

c) Propiedades, planta y equipo

Las instalaciones son medidas al costo de adquisición, menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro cuando esta última correspondiere. El precio de compra o costo de instalación es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otro contraprestación entregado para adquirir el activo. Los costos de reparación y mantenimiento sustanciales son reconocidos como gastos según se incurran.

Las instalaciones se deprecian desde el momento en que el bien está en condiciones de uso, en forma lineal o la larga de su vida útil, la cual se determina en años. A continuación se presenta una descripción de las estimaciones de vida útil y porcentajes de depreciación para estos activos de acuerdo al artículo 28 Norm. A del IASB que se aplica a la fecha.

	Años de Vida útil	% de Depreciación
Edificio	20	5%
Instalaciones	20	5%

La vida útil, el valor residual y el método de depreciación seleccionados son revisados y ajustados si surge evidencia de la fecha de cada estado de situación financiera que la utilidad de entregar se ve afectada por el método de la depreciación, son consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida útil de los activos.

Cuando una Propiedad, planta y equipo se refleja al momento de su depreciación o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o disposición posterior, cualquier ganancia o pérdida que surge al momento del retiro del activo (p. ej. calculado como la diferencia entre los ingresos por su venta y el valor en libros del activo) es incluida en el estado de resultados integrado en el año en que se retira el activo.

d) Inversiones

Las inversiones se contabilizan por el método de participación e inicialmente se reconocen por su costo. Bajo el método de la participación, la inversión es registrada en el estado de situación financiera o su costo más los

CERMI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(MILES DE DOLÁRES AMERICANOS)**

participación de la Compañía en los incrementos o disminuciones del patrimonio de la sociedad.

e) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un pasado evento, en períodos una estimación de recursos o costo probable y confiable se pueden estimar razonablemente. 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 son determinadas usando una tasa anual de descuento, tanto que refleje, en su caso, los riesgos específicos del activo. El momento en que la provisión debido al paso del tiempo se reconoce como un gasto financiero.

f) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que estos puedan ser medidos confiablemente.

g) Reconocimiento de gastos

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

h) Impuestos

Impuesto a la renta corriente

Las activas y pasivas tributarias para el ejercicio actual y para el ejercicio siguiente son medidas al monto que se estima reconocer o pagar a las autoridades tributarias. La tasa de impuesto o la renta y regulación fiscal emitida en el ejercicio de la renta mencionada en el artículo 28 Norm. A del IASB para el año 2013 y el 2012 para el año 2012.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos a la renta respecto de situaciones en las que los hechos tributarios son objeto de interpretación.

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (p. ej. impuesto al valor agregado), salvo cuando el impuesto sobre las ventas fluye en una obligación de activos o en una prestación de servicios no resulta

CERMI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(MILES DE DOLÁRES AMERICANOS)**

incumplimiento de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según correspondiere.

4. NORMAS INTERNACIONALES ENTIDAD AUN NO VIGENTES

A continuación se enumeran las normas internacionales de información financiera (NIIF) emitidas para las que se anticiparon en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía. En este sentido se indican las normas internacionales que la Compañía anticipadamente prevé que resultarán aplicables en el futuro. La Compañía tiene la intención de adoptar esas normas cuando entren en vigencia.

Norma	Fecha de Vigencia
NIIF 2 Pagos basados en acciones	01/01/2014
NIIF 3 Continuación de negocio	01/01/2014
NIIF 8 Segmento de operación	01/01/2014
NIIF 10 Información a revelar sobre participación en otras:	01/01/2014
NIIF 13 Medición del valor razonable	01/01/2014
NIIF 14 Propiedades, planta y equipo	01/01/2014
NIIF 24 Información a revelar sobre partes relacionadas	01/01/2014
NIIF 27 Estados financieros separados	01/01/2014
NIIF 30 Determinación del valor de los activos	01/01/2014
NIIF 40 Propiedades de inversión	01/01/2014

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 un resumen de la cuenta fue el siguiente:

	Al 31 de diciembre del 2013	2012
Caja	2,420	2,485
Bancos	1,295	897
	3,715	3,382

(1) Comprende el dinero disponible que la compañía posee en la caja general y caja chicos que la compañía posee para el giro normal de negocio.
(2) Comprende al dinero disponible que la compañía posee en el banco de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre del 2013	2012
Banco de Cuentapal S.A.	1,295	897
	1,295	897

CERMI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(MILES DE DOLÁRES AMERICANOS)**

4. PROPIEDADES, INSTALACIONES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 un resumen de la cuenta fue el siguiente:

	Al 31 de diciembre del 2013	2012
Terreno	14,402	14,402
Edificios e instalaciones	210,730	14,732
Total costo	225,132	29,134
Depreciación acumulada	(87,324)	(13,844)
	137,808	15,290

(1) El aumento corresponde al terreno y local ubicado en la calle José María Riquelme y Av. Rodolfo Bojórquez Nayar, ubicado en zona S-4 (MRT).

El movimiento del costo de las propiedades, instalaciones y equipos en el año 2013 y 2012 fue el siguiente:

	Al 31 de diciembre del 2013	2012
Saldo inicial	14,732	14,732
Adiciones	210,730	-
Transferencias	-	-
Disposiciones	-	-
Saldo al final del año	225,132	14,732

(1) Esta adición corresponde al quito HIR realizado por la rehabilitación del terreno y edificio de propiedad de la compañía.

El movimiento de la depreciación acumulada de propiedades, instalaciones y equipos en el año 2013 y 2012 fue el siguiente:

	Al 31 de diciembre del 2013	2012
Saldo inicial	(13,844)	(13,844)
Gasto del año	(7,480)	(17,171)
Transferencias	-	-
Disposiciones	(2,864)	(171)
Saldo al final del año	(24,188)	(31,186)

OTROS I.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(EN EL DÓLARO AMERICANO)**

cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado reducen el riesgo de tasa de interés.

4) Riesgo de liquidez

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

La Compañía monitorea y mantiene un nivel de efectivo, equivalente de este, considerando además por la gestión para mejorar las operaciones de la compañía para asegurar la continuidad del financiamiento y para mitigar su efecto en el costo de flujo de efectivo.

14. CONTINGENCIAS

A la fecha de los estados financieros y a la emisión de este informe, la compañía no enfrenta demandas ni otros riesgos.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período incluido entre el 1 de enero de 2014 y la fecha de emisión de este informe (hasta el 31 de mayo de 2014), no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otro índole, que afecten en forma significativa los datos o interpretaciones.