

## **CINAMITOP S.A.**

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014

En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes





## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas de  
CINAMITOP S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CINAMITOP S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y 2014, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

### Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

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

### Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

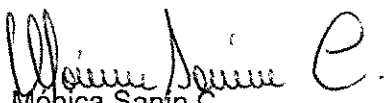
### Opinión

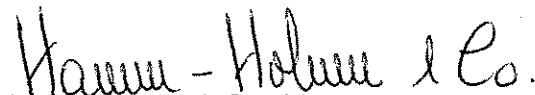
6. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CINAMITOP S.A. al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

### Asunto de énfasis

7. El Informe de Cumplimiento Tributario de CINAMITOP S.A. al 31 de diciembre del 2015, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador  
Marzo 29, 2016

  
Mónica Sanín C.  
Matrícula CPA G.12338

  
Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.  
SC. RNAE – 003

CINAMITOP S.A.

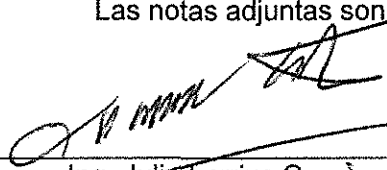
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA


DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo		12,754	14,134
Cuentas por cobrar	5	647,848	2,605
Inventarios	6	<u>4,773,237</u>	<u>4,937,134</u>
Total activos		<u>5,433,839</u>	<u>4,953,873</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligación bancaria	8	1,373,666	1,374,483
Cuentas por pagar	9	2,666	1,803
Partes relacionadas	7	901,104	703,185
Anticipos de clientes	10	2,737,940	2,097,225
Otras cuentas por pagar	11	<u>7,196</u>	<u>402,693</u>
Total pasivo corriente		<u>5,022,572</u>	<u>4,579,389</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	13	800	800
Otras reservas		3,850	3,450
Resultados acumulados	13	<u>406,617</u>	<u>370,234</u>
Total patrimonio		<u>411,267</u>	<u>374,484</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>5,433,839</u>	<u>4,953,873</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Julio Larriva C.  
Representante Legal

  
G.P.A. María Auxiliadora Plúas A.  
Contadora

CINAMITOP S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL


DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos por actividades ordinarias	1	1,996,294	0
Costo de ventas		<u>(1,355,160)</u>	<u>0</u>
Utilidad bruta		641,134	0
<u>Gastos</u>			
Gastos de administración y ventas		(246,874)	0
Gastos financieros		<u>(269,047)</u>	<u>0</u>
Total gastos		(515,921)	0
Utilidad operacional		125,213	0
Otros egresos, neto		<u>(60,883)</u>	<u>0</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		64,330	0
Impuesto a las ganancias	12	<u>(27,547)</u>	<u>(11,874)</u>
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		<u>36,783</u>	<u>(11,874)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Julio Larriva C.  
Representante Legal

  
C.P.A. María Auxiliadora Pluas A.  
Contadora

CINAMITOP S.A.


ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Otras reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>		
			<u>Adopción por primera vez de las NIIF</u>	<u>Resultados del ejercicio</u>	<u>Total resultados acumulados</u>
Saldos a diciembre 31, 2013	800	3,450	386,742	(4,634)	382,108
(Pérdida) neta del ejercicio				(11,874)	(11,874)
Saldos a diciembre 31, 2014	800	3,450	386,742	(16,508)	370,234
Ajuste Utilidad neta del ejercicio		400		(400)	(400)
				36,783	36,783
Saldos a diciembre 31, 2015	800	3,850	386,742	19,875	406,617
					411,267

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Julio Larriva C.  
Representante Legal

  
C.P.A. María Auxiliadora Pitas A.  
Contadora

CINAMITOP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

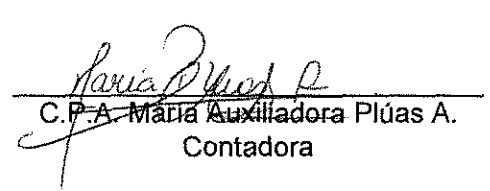
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	36,783	(11,874)
Ajustes para reconciliar la utilidad (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación		
Impuesto a las ganancias	27,547	0
Ajustes	(64,330)	0
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	(18,173)	(2,478)
Inventarios	(1,768,067)	(2,170,824)
Cuentas por pagar	198,879	704,079
Impuestos	(2,563)	(8,706)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(1,589,924)	(1,489,803)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Anticipos de clientes	1,589,361	1,499,809
Obligación bancaria	(817)	(4,882)
Efectivo neto provisto en actividades de financiación	1,588,544	1,494,927
(Disminución) aumento neta en efectivo	(1,380)	5,124
Efectivo al comienzo del año	14,134	9,010
Efectivo al final del año	12,754	14,134

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Julio Larriva C.  
Representante Legal

  
C.P.A. María Auxiliadora Plúas A.  
Contadora



CINAMITOP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

CINAMITOP S.A. se constituyó el 7 de noviembre de 1996 mediante Resolución No. 96-2-1-1-0005389, del Intendente Jurídico de oficina Guayaquil el 26 de noviembre de 1996. La Compañía procedió a aumentar su capital y reformar sus estatutos mediante escritura pública el 1 de marzo del 2012, aprobada mediante Resolución SC-IJ-DJC-G-120006070, el 5 de octubre del 2012.

La actividad principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles y se encuentra en el desarrollo del Condominio "Puerto Marina Bimini", que está ubicado en el Balneario Punta Blanca del cantón Santa Elena provincia de Santa Elena, con una superficie de 2,588.77 m<sup>2</sup> y código catastral No. 043-039-019.

Al 31 de diciembre del 2015, se han recibido anticipos de clientes por un monto de US\$2,737,940 (2014: US\$2,097,225), por contratos de promesa de compra - venta por US\$3,812,415 (2014: US\$3,976,312), correspondientes a la reserva de 27 (2014: 15) departamentos del Condominio "Puerto Marina Bimini", ver Nota 10. ANTICIPOS DE CLIENTES y 6. INVENTARIOS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados al Directorio para la aprobación de su emisión, y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2014 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 17 de marzo del 2015.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable

o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

c) Inventarios

Los inventarios de propiedades incluyen principalmente el costo de construcción del inmueble en proceso de la obra civil denominada "Puerto Marina Bimini".

d) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva del 22%; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 25%.

### 3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos.

Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales

pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

#### 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

#### 5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de cuentas por cobrar se compone de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Edgar Torres	107,281	0
Eduardo Jalil	122,096	0
Gustavo Cercos	64,481	0
Héctor Molina	128,970	0
Juan Polanco	40,000	0
María Aguirre	48,000	0
Ruddy Cornejo	136,820	0
Otros	200	2,605
	<u>647,848</u>	<u>2,605</u>

#### 6. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de los inventarios se compone de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Terrenos (1)	960,822	960,822
Obras en proceso (2)	3,812,415	3,976,312
	<u>4,773,237</u>	<u>4,937,134</u>

(1) Terrenos se encuentran garantizando la obligación bancaria, ver Nota 8. OBLIGACIÓN BANCARIA.

(2) Al 31 de diciembre del 2014, incluye principalmente US\$3,670,598 por construcciones en proceso del Condominio "Puerto Marina Bimini".

#### 7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Constructora Conalba S.A. (1)	901,104	703,185
	<u>901,104</u>	<u>703,185</u>

(1) Préstamo que no genera intereses ni presenta plazo de vencimiento.

Durante los años 2015 y 2014, las principales transacciones con partes relacionadas corresponden a:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Construcciones	0	865,567
Reembolsos	1,492,421	1,571,537

#### 8. OBLIGACIÓN BANCARIA

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la obligación bancaria se compone de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Banco Pichincha C.A. (1)</u>		
Préstamo con tasa de interés del 8.92%, con vencimiento a marzo del 2015	1,369,394	1,374,483
Interés por pagar	4,272	0
	<u>1,373,666</u>	<u>1,374,483</u>

(1) Préstamo se encuentra garantizado con hipoteca por US\$3,671,062 sobre terrenos, ver Nota 6. INVENTARIOS y con documentos Stand by por US\$1,400,000.

#### 9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de cuentas por pagar se compone de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores	2,666	1,803
	<u>2,666</u>	<u>1,803</u>

#### 10. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de anticipos de clientes se compone de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anticipos de clientes (1)	2,737,940	2,097,225
	<u>2,737,940</u>	<u>2,097,225</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015, corresponde a valores receptados de clientes por la reserva de 27 (2014: 15) departamentos del Condominio "Puerto Marina Bimini".

#### 11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de otras cuentas por pagar se compone de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Otras cuentas por pagar	97	400,000
Impuestos por pagar	7,099	2,693
	<u>7,196</u>	<u>402,693</u>

## 12. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22%, disminuyéndose en un 10% cuando los resultados se capitalizan.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	64,330	0
Gastos no deducibles	<u>60,883</u>	<u>0</u>
Utilidad gravable	125,213	0
Impuesto corriente	27,547	0
Anticipo mínimo determinado	20,578	11,874

## 13. PATRIMONIO

### Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

### Resultados acumulados

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

## 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

### Escritura pública de constitución al régimen de propiedad horizontal

Con fecha 5 de noviembre del 2015, la Compañía declara de manera expresa, libre y voluntaria, que habiéndose obtenido la resolución aprobatoria por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Elena, queda constituido al Régimen de Propiedad Horizontal, el Condominio "BIMINI" edificado en los solares número 23, adyacente de la manzana 600 y fracción número 3-2 de la manzana número 1-K de la lotización Punta Blanca, cantón y provincia de Santa Elena, identificados bajo el código catastral municipal número 043-039-019-00-00, cuya área total es de 6,688.19 m<sup>2</sup>. Con fecha 2 de diciembre del 2015, la escritura queda inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Santa Elena.

## 15. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 29, 2016) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.

