

## **CINAMITOP S.A.**

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015

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

## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de  
CINAMITOP S.A.

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CINAMITOP S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CINAMITOP S.A. al 31 de diciembre del 2016 y 2015, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

### Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

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

6. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.



7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
8. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

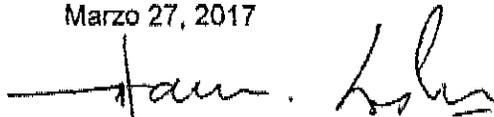
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

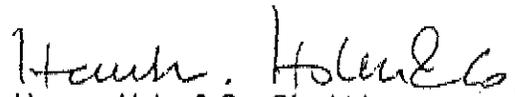
Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

Guayaquil, Ecuador  
Marzo 27, 2017



Mario A. Hansen Holm  
Matrícula CPA G.10.923

  
Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.  
SC. RNAE - 003

### Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros CINAMITOP S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración y Accionistas de la Compañía en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- Proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

CINAMITOP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(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 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 2016, se han recibido anticipos de clientes por un monto de US\$1,006,156 (2015: US\$2,737,940), por contratos de promesa de compra - venta por US\$1,481,517 (2015: US\$3,812,415), correspondientes a la reserva de 26 departamentos (desde el 1-A 1B hasta el 13-A 13B), 2 Pent-house, 1 Suite, 1 departamento planta baja, 57 parqueos y 40 bodegas del Condominio "Puerto Marina Bimini", ver Notas 11. ANTICIPOS DE CLIENTES y 6. INVENTARIOS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados a la Junta 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 2015 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 24 de marzo del 2016.

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 convierte 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 2016 y 2015, el saldo de cuentas por cobrar se compone de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cientes</u>		
Edgar Torres	12,470	107,281
Eduardo Jalil	0	122,096
Gustavo Cercos	0	64,481
Héctor Molina	122,970	128,970
Juan Polanco	0	40,000
María Aguirre	0	48,000
Ruddy Comejo	0	136,820
Ribella S.A.	100,166	0
Xavier Castro	12,500	0
Oresaenz	604,812	0
Armando Quijano	155,530	0
Eduardo Donoso	93,277	0
Otros clientes	4,754	0
<u>Otras cuentas por cobrar</u>		
Otras	28,496	200
	<u>1,134,975</u>	<u>647,848</u>

#### 6. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de los inventarios se compone de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Terrenos (1)	560,926	960,822
Obras en proceso (2)	1,481,517	3,812,415
	<u>2,042,443</u>	<u>4,773,237</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015, terrenos se encontraban garantizando la obligación bancaria, ver Nota 9. OBLIGACIÓN BANCARIA.

(2) Al 31 de diciembre del 2015, incluye principalmente US\$3,671,062 por construcciones en proceso del Condominio "Puerto Marina Bimini".

## 7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

Constructora Conalba S.A. (1)	<u>651,527</u>
	<u>651,527</u>

(1) Fondos entregados a Constructora Conalba, no se han firmado contratos por dichos préstamos, no generan intereses ni presentan plazo de vencimiento.

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

Constructora Conalba S.A. (1)	<u>901,104</u>
	<u>901,104</u>

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

Durante los años 2016 y 2015, las transacciones con partes relacionadas corresponden a:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Reembolsos	400,617	1,492,421
Préstamos	651,527	0
Servicios administrativos	17,920	1,449
Servicios de construcción	526,316	0

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo al principio de plena competencia.

## 8. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de los otros activos se compone de la siguiente manera:

Terreno (1)	<u>103,230</u>
	<u>103,230</u>

(1) Ver Nota 15: COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Escritura de compraventa de terreno.

## 9. OBLIGACIÓN BANCARIA

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

<u>Banco Pichincha C.A. (1)</u>	
Préstamo con tasa de interés del 8.92%, con vencimiento a noviembre del 2016	1,369,394
Interés por pagar	<u>4,272</u>
	<u>1,373,666</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2015, el préstamo se encuentra garantizado con hipoteca sobre terrenos por US\$ US\$3,671,062, ver Nota 6. INVENTARIOS y con documentos Stand by por US\$1,400,000.

#### 10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de cuentas por pagar se compone de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores	1,869	2,666
	<u>1,869</u>	<u>2,666</u>

#### 11. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de anticipos de clientes se compone de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipos de clientes (1)	1,006,156	2,737,940
	<u>1,006,156</u>	<u>2,737,940</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a valores receiptados de clientes por la reserva de 3 (2015: 27) departamentos del Condominio "Puerto Marina Bimini".

#### 12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de otras cuentas por pagar se compone de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Otras cuentas por pagar (1)	2,313,893	97
Impuestos por pagar	11,433	7,099
	<u>2,325,326</u>	<u>7,196</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2016, incluye principalmente cuenta por pagar a Fideicomiso la Piazza por US\$2,935,000 y entrega de valores a Inmobiliaria Gavich por (US\$800,000).

#### 13. 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 2016 y 2015, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	245,164	64,330
Gastos no deducibles	2,806	60,883
Utilidad gravable	<u>247,970</u>	<u>125,213</u>
Impuesto corriente	54,553	27,547
Anticipo mínimo determinado	31,694	20,578

#### 14. 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.

##### Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la reserva legal asciende a US\$400.

##### Reserva facultativa

Mediante Acta de Junta General Ordinaria Universal de Accionistas celebrada el 24 de marzo del 2016, se aprueba destinar la utilidad del ejercicio 2015 luego de las deducciones de ley a reserva facultativa por US\$36,383.

##### Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICLCPAIFRS.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 período 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.

#### 15. 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>, la cual contiene 30 departamentos, 57 parqueos y 40 bodegas. Con fecha 2 de diciembre del 2015, la escritura queda inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Santa Elena.

Escritura de promesa de compraventa a favor del Fideicomiso Mercantil La Piazza

Con fecha 23 de septiembre del 2016, se firma escritura de promesa de compraventa entre la Compañía y el Fideicomiso Mercantil La Piazza, en la cual la Compañía se compromete a celebrar un contrato de compraventa a favor del Fideicomiso Mercantil La Piazza, respecto del bien inmueble número 22.

El monto del contrato asciende a US\$4,000,000, que se pagarán de la siguiente manera: i) US\$3,200,000 a la fecha de suscripción del contrato y ii) US\$800,000 hasta el mes de septiembre del 2019, fecha en la que se vence el contrato.

Escritura de compraventa de terreno

Con fecha 29 de diciembre del 2016, los señores Clemente Durán Ballén y Diana Carrión, dan en venta real y enajenación perpetua a favor de la Compañía dos solares de la Urbanización "Guayaquil Tenis" por el monto de US\$277,808.

**16. EVENTOS SUBSECUENTES**

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 27, 2017) 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.