
INMOBILIARIA JORMIKA S.A.

Estados financieros con la opinión de los Auditores Externos
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018

INMOBILIARIA JORMIKA S.A.

Por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2018

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes.....	2
Estados financieros:	
Estados de situación financiera	4
Estados de resultados integrales	5
Estados de cambios en el patrimonio	6
Estados de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros:	
1.- Información general	8
2.- Bases de elaboración y presentación de los estados financieros	8
3.- Moneda de presentación	8
4.- Políticas contables significativas	8
5.- Fuentes clave de la incertidumbre en la estimación	11
6.- Efectivo y equivalentes al efectivo	11
7.- Activos financieros	12
8.- Activos por impuestos corrientes	12
9.- Propiedades, planta y equipos	12
10.- Cuentas por pagar	13
11.- Otras obligaciones corrientes	13
12.- Pasivo no corriente	13
13.- Capital social	14
14.- Reserva legal	14
15.- Ingresos provenientes de actividades ordinarias	14
16.- Gastos	14
17.- Impuesto a la renta	15
18.- Partes relacionadas	16
19.- Eventos subsecuentes	16
20.- Aprobación de los estados financieros	16

INMOBILIARIA JORMIKA S.A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2018	2017
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(6)	947	1,454
Activos financieros	(7)	248,373	201,668
Activos por impuestos corrientes	(8)	27,750	19,541
Total activo corriente		277,070	222,663
Activo no corriente:			
Propiedades, planta y equipos, neto	(9)	433,330	469,905
Total activo		710,400	692,568
Pasivo y Patrimonio			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar	(10)	-	16
Otras obligaciones corrientes	(11)	26,624	19,072
Total pasivo corriente		26,624	19,087
Pasivo no corriente	(12)	45,928	37,708
Patrimonio:			
Capital social	(13)	800	800
Reserva Legal	(14)	139	139
Reserva Facultativa		700,551	700,551
Resultados acumulados		(65,717)	(69,547)
Resultados netos del ejercicio a disposición de los accionistas		2,074	3,830
Total patrimonio		637,847	635,773
Total pasivo y patrimonio		710,400	692,568

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



Sr. Khoury Mata George Eli
Gerente General



Ing. Gloria Arreaga Franco
Contadora General

INMOBILIARIA JORMIKA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2018	2017
<u>Ingresos</u>			
Ingresos de actividades ordinarias:			
Ingresos por actividades ordinarias	(15)	111,560	92,968
<u>Costos</u>			
Costo de venta		-	-
Ganancia bruta		111,560	92,968
<u>Gastos</u>			
Administrativos	(16)	(67,886)	(48,359)
Servicios	(16)	-	(1,116)
Depreciacion y Amortizacion	(16)	(36,575)	(36,575)
Varios	(16)	(3,971)	(3,087)
Total gastos		(108,432)	(89,138)
Utilidad/Perdida antes de participación e impuestos		3,129	3,830
Provisión para participación a trabajadores	(17)	(469)	-
Provisión para impuesto a la renta	(17)	(585)	-
Perdida de operaciones continuadas		2,074	3,830
Resultado integral total del año		2,074	3,830
Ganancia por acción		3	5

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.


Sr. Khoury Mata George Eli
Gerente General


Ing. Gloria Arreaga Franco
Contadora General

INMOBILIARIA JORMIKA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva por Revalorización	Resultados Acumulados	Utilidades por Aplicar	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2017	800	139	700,551	(69,547)	3,830	635,773
Más (menos):						
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	3,830	(3,830)	-
Aportes de Accionistas	-	-	-	-	-	-
Resultado neto del período	-	-	-	-	2,074	2,074
Aportación de reserva legal	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2018	800	139	700,551	(65,717)	2,074	637,847

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva por Revalorización	Resultados Acumulados	Utilidades por Aplicar	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2016	800	139	700,551	(36,069)	(33,478)	631,943
Más (menos):						
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	(33,478)	33,478	-
Aportes de Accionistas	-	-	-	-	-	-
Resultado neto del período	-	-	-	-	3,830	3,830
Aportación de reserva legal	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2017	800	139	700,551	(69,547)	3,830	635,773

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



Sr. Khoury Mata George Eli
Gerente General



Ing. Gloria Arreaga Franco
Contadora General

INMOBILIARIA JORMIKA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017
Expresados en Dólares de E.U.A.

	2018	2017
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Cobros procedentes de las ventas de bienes	71,185	23,232
Pagos a proveedores de suministros de bienes, servicios y otros	(59,680)	(108,631)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(6,330)	-
Otros cobros por actividades de operación	-	-
Otros pagos por actividades de operación	-	-
Impuesto a la renta pagado	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	(5,682)	86,761
Efectivo neto proveniente (utilizado en) de actividades de operación	(507)	(85,400)
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipos	-	(651)
Aportes de accionistas para aumento de capital	-	-
Efectivo neto proveniente (utilizado en) de actividades de inversión	-	(651)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Préstamos bancarios	-	-
Efectivo neto proveniente (utilizado en) de actividades de financiamiento	-	-
Aumento (disminución) neta en efectivo y equivalentes al efectivo	(507)	711
Efectivo y equivalentes al efectivo:		
Saldo al inicio del año	1,454	743
Saldo al final del año	947	1,454
Utilidad antes de participación e impuestos	3,129	3,830
Ajustes por partidas distintas al efectivo:		
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	36,575	36,575
Ajustes por gastos de impuesto a la renta	585	-
Ajustes por gastos de participación de trabajadores	469	-
Cambios netos en activos y pasivos:		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(40,375)	23,232
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(6,330)	-
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	-	-
(Incremento) disminución en inventarios	-	-
(Incremento) disminución en otros activos	(8,209)	(3,111)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	8,206	(59,156)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(400)	(1,714)
Incremento (disminución) en beneficios a empleados	5,844	1,706
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	-	-
Incremento (disminución) en otros pasivos	(1)	-
Efectivo neto proveniente (utilizado en) de actividades de operación	(507)	1,362

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.


Sr. Khoury Mata George Eli
Gerente General


Ing. Gloria Arreaga Franco
Contadora General

INMOBILIARIA JORMIKA S.A.

Notas a los estados financieros

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

1.- Información general

INMOBILIARIA JORMIKA S.A. es una sociedad de anónima radicada en Guayaquil - Ecuador, constituida el 30 de noviembre del 1978. El domicilio del negocio es en Luque 521 y Boyaca. Sus actividades principales son realizar Compra, venta y explotación de bienes inmuebles.

Las actividades de la compañía en general están reguladas por el Ley de Compañías, Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversión y su Reglamento, Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, Código Laboral, Civil, Tributario y Estatutos Sociales.

2.- Bases de elaboración y presentación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la administración de la Compañía y han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera Entidades - NIIF , emitida por la International Accounting Standards Board, vigentes al 31 de diciembre del 2018.

Los presentes estados financieros correspondientes al período terminado al 31 de diciembre del 2018, fueron aprobados y autorizados por la Junta de Accionistas para su emisión el 17 de abril del 2019.

3.- Moneda de presentación

Los presentes estados financieros se expresan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

4.- Políticas contables significativas

Las principales normas de valoración, principios y políticas contables aplicados por la Compañía en la elaboración de los estados financieros han sido las siguientes:

(a) Efectivo y equivalentes al efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

(b) Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación cuando se lleva a cabo su adquisición, registrándose a su valor razonable. Los activos financieros mantenidos por la sociedad se clasifican como:

- Activos financieros a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Préstamos y cuentas por cobrar generados por la propia empresa: activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente como una pérdida por deterioro del valor.

(c) Existencias

Los inventarios están valuados al costo o al valor neto realizable, según cual sea menor. La medición del costo utilizado es el costo promedio.

Las importaciones en tránsito están valuadas al costo de adquisición, el cual se encuentra incrementado por los gastos de importación incurridos hasta la fecha del estado de situación financiera.

(d) Propiedades, planta y equipos

Las partidas de propiedades, planta y equipos se valoran al costo de adquisición y menos la depreciación acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas anuales:

	<u>Años de vida útil estimada</u>
Equipos de oficina	10
Maquinarias	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3

Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se registran como mayor coste de los correspondientes bienes. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

La compañía no considera el valor residual de propiedad, planta y equipos para la determinación del cálculo de depreciación.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un bien de propiedad, planta y equipos, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en los resultados del año.

Notas a los estados financieros (continuación)

(e) Clasificación de activos financieros y deudas entre corrientes y no corrientes

En el estado de situación adjunto, los activos financieros y las deudas se clasifican en función de sus vencimientos; es decir, como corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

(f) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

(g) Obligaciones con instituciones financieras

Los préstamos obtenidos de entidades bancarias se registran por el importe recibido, neto de los costes directos de emisión. Posteriormente se valoran al coste amortizado. Los gastos financieros se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del pasivo en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

(h) Otras obligaciones corrientes

Se conforman por obligaciones mantenidas con las entidades de control Servicio de Rentas Internas e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social; además se incluyen las obligaciones mantenidas con los empleados de la Compañía por concepto de provisiones de beneficios sociales, los cuales son calculados de acuerdo a las disposiciones laborales vigentes dictadas por autoridades del ramo.

(i) Participación a trabajadores

La compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades contables de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

(j) Cuentas por cobrar y por pagar a largo plazo

Los cuentas por cobrar y por pagar a largo plazo con compañías relacionadas y terceros, son activos financieros que no presentan un plazos fijos de cancelación ni generan intereses.

(k) Ingresos

Los ingresos se imputan en función del principio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

Notas a los estados financieros (continuación)

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y/o los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, deducidos descuentos e impuestos.

(l) Costo y gastos

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período en que se conocen.

(m) Impuesto corriente

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos y gastos impositivos o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobada por la Autoridad Tributaria al final de cada período.

(n) Ganancia por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto del ejercicio (después de impuestos) entre el número de acciones que posee la compañía.

5.- Fuentes clave de la incertidumbre en la estimación

La gerencia considera que los supuestos hechos al preparar los estados financieros son correctos, y que los estados financieros, por lo tanto, presentan razonablemente la situación financiera y el rendimiento de la compañía de acuerdo con NIIF, en todos los aspectos importantes. Sin embargo, el hecho de aplicar supuestos y estimaciones implica que, si se eligen supuestos diferentes, los resultados informados también serán diferentes.

6.- Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de este rubro es de libre disponibilidad y se conformaba de la siguiente manera:

	2018	2017
Caja Chica	(a) 947	-
Bancos	-	1,454
	<u>947</u>	<u>1,454</u>

(a) Corresponde al fondo de caja chica.

Notas a los estados financieros (continuación)

7.- Activos Financieros

Al 31 de diciembre del 2018, el grupo de activos financieros se formaba de la siguiente manera:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Deudores comerciales	(a)	239,449	199,074
Deudores no comerciales	(b)	8,924	2,594
		<u>248,373</u>	<u>201,668</u>

(a) Corresponde al saldo de cuentas por cobrar a compañías relacionadas (Ver Nota 18), originados por la compra de bienes inmuebles que constituyen la operación principal de la empresa. Cabe mencionar que estos saldos no generan intereses.

(b) Representa préstamos y anticipos concedidos a empleados que son descontados en los respectivos roles mensuales.

8.- Activos por Impuestos Corrientes

Al 31 de diciembre del 2018, el grupo de activos por impuestos corrientes se conformaba de la siguiente manera:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito tributario - Imp. Rta.	(a)	27,750	19,541

(a) Al 31 de diciembre del 2018 incluye el saldo por concepto de Retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta por US \$ 8,925, que le han sido efectuadas a la compañía en ventas locales durante el mencionado ejercicio económico; adicional por concepto de crédito tributario del Impuesto a la Renta por US \$ 18,825.

9.- Propiedades, Planta y Equipos

Al 31 de diciembre del 2018, el resumen de propiedades, planta y equipos es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costo	736,236	736,236
Depreciación acumulada	(302,906)	(266,331)
	<u>433,330</u>	<u>469,905</u>

El costo de propiedades, planta y equipos esta compuesto como sigue:

Terrenos	5,900	5,900
Inmuebles	729,173	729,173
Maquinaria, equipo e instalacion	1,163	1,163
(-) Depreciacion Acumulada	(302,906)	(266,331)
Totales	<u>433,330</u>	<u>469,905</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

El movimiento de la cuenta de propiedades, planta y equipos durante el período 2018 está compuesto como se detalla a continuación:

	2018
Saldo inicial	469,905
Adiciones/Bajas	-
Gastos de depreciación	<u>(36,575)</u>
Saldo Final	<u>433,330</u>

10.- Cuentas por Pagar

Al 31 de diciembre del 2018, las cuentas por pagar se mostraban de la siguiente manera:

	2018	2017
Acreeedores comerciales locales	<u>-</u>	<u>16</u>

11.- Otras Obligaciones Corrientes

Al 31 de diciembre del 2018, el grupo de otras obligaciones corrientes se formaba de la siguiente manera:

		2018	2017
Administración tributaria	(a)	2,816	2,191
Obligaciones con empleados	(b)	22,074	15,292
Obligaciones con el IESS	(c)	1,734	1,589
		<u>26,624</u>	<u>19,072</u>

(a) Corresponde a valores de impuestos retenidos: US \$ 2,231; por concepto de retenciones de impuesto al valor agregado, US \$ 585 por retenciones en la fuente del impuesto a la renta causado del período 2018.

(b) Incluye US\$ 21.605 por concepto de valores provisionados de beneficios sociales correspondientes al período 2018 y participación de trabajadores US \$ 469.

(c) Constituye la aportación personal, patronal, préstamos quirografarios a favor del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

12.- Pasivo No Corriente

Al 31 de diciembre del 2018, el pasivo no corriente se formaba de la siguiente manera:

		2018	2017
Accionistas	(a)	<u>45,928</u>	<u>37,708</u>

(a) Constituye valores adeudados a partes relacionadas, los cuales no generan intereses ni presentan fecha de vencimiento.

Notas a los estados financieros (continuación)

13.- Capital Social

El saldo del capital social al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fue de US \$ 800 conformado por 800 acciones ordinarias con un valor nominal de US \$ 1,00 cada una, completamente suscritas y pagadas.

El capital social de la compañía se encuentra integrado de la siguiente

	# Acciones	US\$	% Participación
Texmoda S.A.	298	298	37.280%
Khoury Mata Geroge Eli	251	251	31.355%
Khoury Mata Omar Andrés	251	251	31.360%
Khoury Mata Xavier Michel	0.04	0.04	0.005%
Totales	800	800	100%

14.- Reserva Legal

Al 31 de diciembre del 2018, la compañía mantenía cuentas de reservas por los siguientes conceptos:

	2018	2017
Reserva Legal	(a) 139	139

(a) La ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 5% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% de capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

15.- Ingresos provenientes de actividades ordinarias

Los ingresos de operaciones ordinarias generados en los años 2018 y 2017 corresponden a la compra, venta y explotación de bienes inmuebles.

16.- Gastos

Un resumen de los gastos operativos reportados en los estados financieros es como sigue:

	2018	2017
Administrativos	67,886	48,359
Servicios	-	1,116
Depreciacion y amortizacion	36,575	36,575
Varios	3,971	3,087.41
Total Gastos	108,432	86,050

Notas a los estados financieros (continuación)

(a) Valor correspondiente a gastos generados en las operaciones de la compañía tales como arriendos, mantenimientos, suministros entre otros; sueldos y beneficios sociales a los empleados y depreciaciones.

(b) Valor correspondiente a gastos generados para operaciones de la compañía, comisiones, capacitaciones entre otros.

17.- Impuesto a la Renta

Según la Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (R. O. 351S, 29-XII-2010), el Impuesto a la Renta de sociedades se aplicará de la siguiente manera: para el ejercicio económico del año 2011, el porcentaje fue del 24%, para el 2012 fue del 23%, del 2013 se aplica el 22% y a partir del 2018 se aplica el 25%.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 10% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital, hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad fiscal de la Compañía, para la determinación del impuesto a la renta en el año 2018, fueron las siguientes:

	2018	2017
Utilidad del ejercicio	3,129	3,830
(-) 15% participación trabajadores	(469)	(574)
Más (menos) partidas de conciliación:		
(+) Gastos no deducibles	-	-
Utilidad gravable	2,659	3,255
Tasa de impuesto	22%	22%
(=) Impuesto a la renta causado	585	716

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la determinación del impuesto a la renta a pagar del contribuyente fue como sigue:

	2018	2017
Impuesto a la renta corriente	585	716
(-) Anticipo determinado del ejercicio corriente	-	-
(=) Impto. a la renta causado mayor al anticipo	585	716
(+) Saldo del anticipo no pagado	-	-
(-) Retenciones en la fuente del año	(16,598)	(7,437)
(-) Credito tributario año anteriores	-	(12,104)
(=) Saldo a Favor del Contribuyente	(16,013)	(18,825)

Notas a los estados financieros (continuación)

18.- Partes relacionadas

Saldos con partes relacionadas locales:

Durante el ejercicio económico 2018 se realizaron a partes relacionadas como se detalla a continuación:

Deudores comerciales, nota 7	2018	2017
Globaltex S.A.	35,695	28,069
Jeans & Jeans Jeanscorp S.A	7,215	7,215
Passarela Textiles S.A.	147,285	120,610
Texfashion	49,254	43,180
	<u>239,449</u>	<u>199,074</u>
Otros pasivos no corrientes, nota 12	2018	2017
Accionistas	<u>45,928</u>	<u>37,708</u>

19.- Eventos subsecuentes

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.

20.- Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General de Accionistas y autorizados para su publicación el 17 de abril del 2019.