

INFORME DE COMISARIO

Señores Accionistas
FLOREXCELENT S.A.
Ciudad.-

De mi consideración:

I. ANTECEDENTES

La Compañía Florexcellent S.A. se constituyó el 4 de noviembre del 2005, mediante resolución de la Superintendencia de Compañías 4562, inscrita en la Notaria 25 el 18 de octubre del mismo año.

Cumpliendo con el nombramiento de Comisario Principal de Florexcellent S.A. y de acuerdo con lo establecido en sus estatutos y en el artículo 321 de la ley de Compañías., presento mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información presentada a ustedes por la Administración, en relación con la situación financiera y resultado de operaciones de la Compañía por el año terminado al 31 de diciembre del 2012.

II. RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA POR LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes, así como el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes que permitan presentar estados financieros razonables y libres de errores materiales.

III. RESPONSABILIDAD DEL COMISARIO PRINCIPAL

Mi responsabilidad expresa una opinión sobre los estados financieros de la compañía, basada en la revisión efectuada y, sobre el cumplimiento por parte de la administración, de las normas legales estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de Junta General de Accionistas y de las recomendaciones y autorizaciones del Directorio.

Esta revisión fue efectuada siguiendo los lineamientos de las normas internacionales de auditoría, incluyendo en consecuencia evidencia que soporta los importes y revelaciones incluidos en los estados financieros, implementación y adecuada aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pymes, evaluación del control

interno de la compañía y otros procedimientos de revisión necesarios de acuerdo con las circunstancias.

Para este propósito, he obtenido de los administradores, información de las operaciones y documentación sustentatoria de las transacciones relevantes que fueron revisadas. Se ha examinado el Balance General de Florexcelent S.A., al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes Estados de Resultados, Evolución del Patrimonio y de Cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha, estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la compañía; así también he revisado los libros sociales de la compañía y los cambios reportados a la Superintendencia de Compañías que reposan en la página web de dicho organismo de control.

Considero que los resultados de la revisión proveen bases apropiadas para expresar mi opinión.

IV. IMPLEMENTACIÓN Y ADOPCIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA LAS PYMES

En el año 2012 la Compañía da cumplimiento a la resolución emitida por la Superintendencia de Compañías N°. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 de enero del 2011, publicada en el Registro Oficial N°. 372 del 27 de enero 2011, artículo 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:

1. Activos totales inferiores a cuatro millones de dólares;
2. Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a cinco millones de dólares; y,
3. Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

El efecto de la implementación y adopción de las NIIFs para las Pymes, que aplicó Florexcelent S.A. con corte al 31 de diciembre del año 2012, reflejó un efecto neto en la cuenta patrimonial Resultados acumulados por efectos de aplicación NIIFs de USD 503,247.35; aumentado el Patrimonio Neto de la Compañía.

Cabe indicar que el tratamiento contable posterior para la cuenta antes mencionada lo dictará la Superintendencia de Compañías mediante sus resoluciones en los próximos períodos.

Los principales ajustes determinados por efectos de la adopción de las NIIFs Pymes se vieron reflejados en que la Compañía reconoció a sus activos que se encontraban como Propiedad, Planta y Equipo; como activos de Propiedades de inversión, aplicando la sección 16, párrafo

16.2: Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas.

Otro ajuste reconocido por la Compañía, fue la depuración de las cuentas por cobrar con relacionados por un valor de USD 26,900.64.

Un resumen de la conciliación del patrimonio al inicio (01-01-2011) y al final (31-12-2011) del período de transición para la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs para Pymes, es como sigue:

| INICIO DEL PERIODO DE TRANSICIÓN (01-01-2011) | |
|---------------------------------------------------------------|------------------|
| Patrimonio Neto al 01 de enero del 2011 bajo NEC | 473,593 |
| <u>Efectos de aplicación en NIIFs</u> | 527,010 |
| Baja de Activos | (2,261) |
| Revaluación de Terrenos | 148,363 |
| Revaluación de Construcciones | 377,908 |
| Reversión de depreciación 2010 | 50,234 |
| Nueva depreciación 2010 Activos de Inversión | (47,235) |
| Patrimonio Neto al 01 de enero del 2011 bajo NIIFs | 1,000,602 |
| INICIO DEL PERIODO DE TRANSICIÓN (31-12-2011) | |
| Patrimonio Neto al 31 de diciembre del 2011 bajo NEC | 419,590 |
| <u>Efectos de aplicación en NIIFs</u> | 503,247 |
| Baja de Activos | 139 |
| Revaluación de Terrenos | - |
| Depuración Cuentas con Relacionadas | (26,901) |
| Reversión de depreciación 2011 | 50,234 |
| Nueva depreciación 2011 Activos de Inversión | (47,235) |
| Efecto de aplicación NIIFs inicio período de transición | 527,010 |
| Patrimonio Neto al 31 de diciembre del 2011 bajo NIIFs | 922,837 |

V. REVISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Una compilación de los componentes principales del estado de situación financiera de la Compañía por el período que terminó el 31 de diciembre del 2012, es como sigue:

| | USD | % |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|----------------|
| ACTIVOS | 1,129,031.97 | 100.00% |
| Activos Corrientes | 45,472.83 | 4.03% |
| Activos no Corrientes | 1,083,559.14 | 95.97% |
| PASIVOS | 208,320.11 | 18.45% |
| Pasivos Corrientes | 41,647.83 | 3.69% |
| Pasivos no Corrientes | 166,672.28 | 14.76% |
| Patrimonio (no incluye resultado neto del ejercicio) | 922,836.88 | 81.74% |
| Resultado neto del ejercicio | (2,125.02) | -0.19% |

Como se puede observar, el 95,97% de los activos lo constituyen los Activos no corrientes, que principalmente son las propiedades de inversión que la Compañía mantiene activadas y sobre las cuales genera ingresos a través de un contrato de arrendamiento financiero que lo mantiene firmado desde el año 2010 con su relacionada Cananvalley Flowers S.A.

En los pasivos podemos observar que el 14,76% lo conforman los pasivos no corrientes que básicamente lo representa un convenio de préstamo a la vista a largo plazo con el principal accionista de la empresa el señor Giuseppe Torri. Dicho convenio cumple las especificaciones que lo indican las Normas Internacionales de Información Financiera.

Dentro del Patrimonio de la Compañía, los principales rubros que lo componen son el Capital Social Pagado por un valor de USD 500,000; cuyo principal aporte es el del accionista mayoritario Señor Giuseppe Torri. Otro rubro importante que forma parte del patrimonio y lo revaloriza es el efecto de la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs por un valor de USD 503,247.35, tal como se menciona y se demuestra en párrafos precedentes.

Una compilación del Estado de Resultados por el período que terminó al 31 de diciembre del 2012 y con cifras comparativas del 2011es como sigue:

| | 2012 | 2011 | Variación USD | Variación % |
|--------------------------------|--------------|-------------|---------------|-------------|
| Ingresos de la operación | 100,950.44 | 99,510.00 | 1,440.44 | 1.45% |
| Ingresos ajenos a la operación | 0.00 | 11,626.00 | (11,626.00) | -100.00% |
| Costos y Gastos operacionales | (101,392.89) | (88,231.00) | (13,161.89) | 14.92% |
| Resultado antes de impuestos | (442.45) | 22,905.00 | (23,347.45) | -101.93% |

Al 31 de diciembre del 2012, los ingresos de la operación lo componen USD 28,950.44 por reembolso de pago de servicios básicos de las instalaciones arrendadas por cuenta de Cananvalley Flowers S.A. y USD 72,000 por arrendamiento de activos catalogados como propiedades de inversión.

En el año 2011 los ingresos de la compañía corresponden a USD 99,510 distribuidos en USD 72,000 por arrendamiento de activos y USD 27,510 por reembolso de pago. La variación de USD 1,440.44 entre el año 2012 y 2011 es considerada como no material para la presentación de los estados financieros.

Referente a los costos y gastos operacionales, en el año 2012 existe un incremento del 14,92%, lo cual es proporcional a los ingresos generados en el año. Esta proporcionalidad da lugar a dictaminar que el reconocimiento de los costos y gastos del 2012 son correctos.

VI. OPINIÓN SOBRE CUMPLIMIENTO

En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Florexcellent S.A., al 31 de diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones y sus cambios en la posición financiera por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF para las Pymes.

Se ha revisado en concordancia con disposiciones legales el cumplimiento por parte de los administradores de las Normas Legales Reglamentarias y Estatutarias, así como las resoluciones de la Junta General de Accionistas. Así mismo sobre la forma en que se mantienen la correspondencia, libro de actas y de accionistas. Nada ha llamado la atención que llevara a considerar que hubo un caso importante de incumplimiento de dichas obligaciones.

VII. OPINIÓN SOBRE EL CONTROL INTERNO

Con base en los resultados de la revisión efectuada, considero que la administración de la compañía ha determinado adecuados

procedimientos de control interno, lo cual contribuye a gestionar información financiera confiable y promueve el manejo financiero y administrativo eficiente de sus recursos.

VIII. INFORME SOBRE CUMPLIMIENTO A LA LEY LABORAL

En cumplimiento a lo dispuesto en la primera disposición general de la Ley 2006-48 reformativa al Código de Trabajo, informo que durante el ejercicio 2012, la compañía cumplió con esta disposición.

IX. OTROS ASUNTOS RELEVANTES

Durante el año 2012, la Compañía realizó la inscripción en el Registro Mercantil de la ampliación de su objeto social, agregando lo siguiente: los servicios de alquiler o arriendo de instalaciones de producción, servicios de post-cosecha y proceso de flor, servicio de alquiler o arriendo de instalaciones de almacenamiento y cuartos fríos, compra, venta y servicio de alquiler o arriendo de equipos agrícolas.

El 20 de abril del 2012 se inscribió en el registro de la propiedad y mercantil del Cantón Pedro Moncayo la escritura de aumento de capital de USD 352,000 a USD 500,000; así como la ampliación del objeto social indicado en el párrafo precedente.

En el año 2012, el ciento por ciento de los ingresos de la Compañía se originaron por concepto de arrendamiento de sus activos considerados como propiedades de inversión, a su parte relacionada Cananvalley Flowers S.A., según contrato de arrendamiento industrial suscrito y renovado en junio del año 2010.

Finalmente, es importante aclarar que Florexcelent S.A. a partir del próximo período contable deberá contar con un informe de Auditoría Externa ya que por efectos de la aplicación e implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes, ha sobrepasado el valor de un millón de dólares de Activos totales, según lo indica el artículo 318 de la Ley de Compañías.

Por lo expuesto anteriormente someto a consideración de la Junta de Accionistas la aprobación del presente informe.

Atentamente,



Lcdo. CPA Mario Fernando Arregui Alcívar
Matrícula No. 17-1752
COMISARIO EXTERNO