



Econ. S. Paulino Lubre A.

CEDA LA ACORRADA VERDE
MANABÁ - ECUADOR
TELÉFONO: 2241481
CASILLA 09011285
GUAYAS - ECUADOR

8 de febrero del 2013

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas de
Fimasa, Fincas Marinas S. A.
Guayaquil, Ecuador

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Fimasa, Fincas Marinas S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables importantes y otras notas explicativas. Los estados financieros del año 2011 se presentan a efectos comparativos con los del año 2012.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

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 del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas materiales, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas Normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que la auditoría sea planeada y realizada para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de los riesgos de representación errónea materiales de los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al efectuar esas valoraciones de riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.



Econ. S. Parllino Labre A.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión.

Base para opinión con salvedad

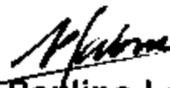
Tal como se explica en la Nota O a los estados financieros, la Compañía ha registrado una provisión para efectuar el mantenimiento de sus maquinarias en el próximo ejercicio económico.

Opinión

En nuestra opinión, excepto por lo indicado en el párrafo precedente, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Fimasa, Fincas Marinas S. A. al 31 de diciembre del 2012, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis de asunto

Según Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y No. SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el Cronograma de adopción e implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. La Compañía ha preparado sus estados financieros utilizando las NIIF a partir del 1 de enero del 2012 y ha fijado como inicio de su período de transición el 1 de enero del 2011 (ver Nota Y a los estados financieros).


Econ. S. Parllino Labre A.
Reg. Nac. 8538
SC-RNAE 156

FIMASA, FINCAS MARINAS S. A.
 ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
 (Expresados en dólares de los E. U. de A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes al efectivo	380,937	40,928
Cuentas por cobrar (Nota E)	381,777	327,916
Inventarios (Nota F)	33,273	27,315
Gastos pagados por anticipado	4,000	3,853
Activos por impuestos corrientes (Nota G)	<u>47,048</u>	<u>15,459</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>846,435</u>	<u>415,471</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades, maquinarias y equipos (Nota H)	688,956	701,408
Activos biológicos (Nota I)	<u>270,915</u>	<u>123,783</u>
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>959,871</u>	<u>825,191</u>
 TOTAL ACTIVOS	 <u>1,806,306</u> =====	 <u>1,240,662</u> =====
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES		
Obligaciones con instituciones bancarias (Nota J)	108,706	35,011
Cuentas por pagar (Nota K)	393,062	159,043
Otras obligaciones corrientes (Nota L)	83,192	14,336
Otros pasivos corrientes	-	27
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	<u>584,960</u>	<u>208,417</u>
PASIVOS NO CORRIENTES		
Obligaciones con instituciones bancarias (Nota J)	28,798	45,504
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota M)	864,814	898,583
Provisiones por beneficios a empleados (Nota N)	34,484	28,693
Otros pasivos no corrientes (Nota O)	<u>133,654</u>	-
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	<u>1,061,750</u>	<u>972,780</u>
 TOTAL PASIVOS	 <u>1,646,710</u>	 <u>1,181,197</u>
PATRIMONIO		
Capital social (Nota P)	800	800
Aportes para futura capitalización	109,206	109,206
Reserva legal (Nota Q)	11,208	406
Superávit por revaluación (Nota R)	42,000	42,000
Pérdida acumulada (Nota S)	(52,345)	(65,375)
Resultado por adopción por primera vez de las NIIF (Nota Y)	(41,391)	(41,391)
Ganancia del ejercicio	<u>90,118</u>	<u>13,819</u>
TOTAL PATRIMONIO	<u>159,596</u>	<u>59,465</u>
 TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	 <u>1,806,306</u> =====	 <u>1,240,662</u> =====

Ver notas a los estados financieros.

FIMASA, FINCAS MARINAS S. A.
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
 (Expresados en dólares de los E. U. de A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos de Actividades Ordinarias		
Ventas netas	2,020,922	1,055,278
Costo de ventas	<u>(1,748,882)</u>	<u>(982,771)</u>
Ganancia bruta	272,040	72,507
Otros ingresos	15,430	48,887
Gastos		
Honorarios profesionales	(54,361)	-
Arrendamientos	(121)	-
Suministros y materiales	(599)	(170)
Mantenimiento y reparaciones	(848)	(2,218)
Impuestos y contribuciones	(2,498)	(2,333)
Seguros y reaseguros	(1,999)	-
Gastos de viaje y gestión	(2,224)	-
Jubilación patronal y bonificación por desahucio	(5,791)	-
Gastos financieros	(10,494)	(10,961)
Otros gastos	<u>(36,059)</u>	<u>(76,669)</u>
	<u>(114,994)</u>	<u>(92,351)</u>
Ganancias antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	172,476	29,043
Participación a trabajadores (Nota T)	(25,871)	(4,356)
Impuesto a las ganancias (Nota U)	<u>(46,474)</u>	<u>(10,868)</u>
GANANCIAS NETAS	100,131	13,819
Otro resultado integral:		
Ganancia por revaluación de propiedades y equipos	-	42,000
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO	<u>100,131</u>	<u>55,819</u>

Ver notas a los estados financieros.

FIMASA, FINCAS MARINAS S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

(Expresados en dólares de los E. U. de A.)

	Capital social	Aportes futura capitalizac.	Reservas		Resultados acumulados		Ganancia del ejercicio	Total
			Reserva legal	Superávit x revaluación	Pérdida acumulada	Adopción primera vez de las NIIF		
Saldo al 31 de diciembre del 2010	800	109,206	406	-	-	-	(63,244)	47,168
Ajustes por adopción de NIIF					(134)	(41,391)		(41,525)
Ajustes del año anterior					(1,997)			(1,997)
Transferencia					(63,244)		63,244	0
Resultado integral total del año				42,000			13,819	55,819
Saldo al 31 de diciembre del 2011	800	109,206	406	42,000	(65,375)	(41,391)	13,819	59,465
Apropiación y transferencia			789		13,030		(13,819)	0
Apropiación, año 2012			10,013				(10,013)	0
Resultado integral total del año							100,131	100,131
Saldo al 31 de diciembre del 2012	800	109,206	11,208	42,000	(52,345)	(41,391)	90,118	159,596

Ver notas a los estados financieros.

FIMASA, FINCAS MARINAS S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de los E. U. de A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION		
Resultado integral total del año	100,131	13,819
Ajuste por partidas que no requirieron uso de efectivo:		
Depreciación	17,337	56,611
Provisión jubilación patronal y bonificación por desahucio	5,791	-
Provisión para mantenimiento de maquinarias	133,654	-
Ajustes del año anterior	-	(1,997)
Cambios en activos y pasivos:		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	(53,861)	(35,247)
(Aumento) en inventarios	(5,958)	(13,636)
(Aumento) en gastos pagados por anticipado	(147)	(1,184)
(Aumento) disminución en activos por impuestos corrientes	(31,589)	8,388
Aumento en obligaciones con instituciones bancarias	73,695	20,243
Aumento en cuentas por pagar	234,019	39,055
Aumento (disminución) en otras obligaciones corrientes	68,856	(11,320)
(Disminución) en otros pasivos corrientes	(27)	(374,398)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>541,901</u>	<u>(299,666)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION		
Adquisición de maquinarias y equipos	(4,885)	(89,959)
Regularizaciones de activos fijos, neto	-	84,296
(Aumento) disminución en activos biológicos	(147,132)	46,109
Disminución en otros activos no corrientes	-	<u>27,504</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de inversión	<u>(152,017)</u>	<u>67,950</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION		
(Pagos a) y financiamiento de compañías relacionadas	(84,185)	132,273
Entregas de accionista	51,016	36,920
Pagos y transferencias de obligaciones con instituciones bancarias	<u>(16,706)</u>	<u>(14,953)</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de financiación	<u>(49,875)</u>	<u>154,240</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		
Aumento (disminución) neta durante el año	340,009	(77,476)
Saldo al comienzo del año	<u>40,928</u>	<u>118,404</u>
Saldo al final del año	<u>380,937</u>	<u>40,928</u>
	=====	=====

Ver notas a los estados financieros.