



KPMG del Ecuador Cía. Ltda.  
Av. Miguel H. Alcívar Mz. 302  
Ap. 09-010-3818  
Guayaquil - Ecuador

Tel: (593-4) 2290697  
(593-4) 2290698  
Fax: (593-4) 2288774

## Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas  
FINAMERICA S. A.:

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de FINAMERICA S. A., ("la Compañía"), que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otras información explicativa.

### *Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros*

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que determina necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error.

### *Responsabilidad de los Auditores*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos pertinentes, y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

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

### *Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de FINAMERICA S.A. al 31 de diciembre de 2012, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

(Continúa)

*Énfasis en un Asunto*

Sin modificar nuestra opinión llamamos la atención a la nota 2(a) a los estados financieros, en la cual se revela que los estados financieros de 2012 son los primeros estados financieros de la Compañía preparados de acuerdo con lo previsto en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En adición en la nota 2(b) se revela que la nueva administración de la Compañía decidió cambiar del modelo de costo al modelo de revaluación de propiedades, muebles y equipos – terrenos. Debido a este cambio de política contable, los estados financieros del 2011 incluyen la aplicación de esta política en forma retroactiva para propósitos comparativos, conforme es requerido por las Normas Internacionales de Información Financiera.



SC-RNAE 069

1 de marzo de 2013



Gino A. Erazo, Socio  
Registro No. 17121

FINAMERICA S. A.  
(Guayaquil - Ecuador)

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas al 31 de diciembre del 2011 y 1 de enero del 2011

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Activos	Notas	31 de diciembre de		1 de enero
		2012	2011	2011
<b>Activos corrientes:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	US\$ 365,832	376,947	635,185
Cuentas por cobrar comerciales, neto	9 y 10	327,057	143,078	134,450
Otras cuentas por cobrar		31,419	55,512	108,048
Gastos pagados por anticipado		29,020	54,130	56,000
Activos disponibles para la venta	11	1,750,000	-	-
<b>Total activos corrientes</b>		<b>2,503,328</b>	<b>629,667</b>	<b>933,683</b>
<b>Activos no corrientes:</b>				
Propiedades, muebles y equipos, neto	12	3,765,845	3,897,622	2,440,028
Propiedades de inversión	13	113,826	114,914	114,914
Impuesto diferido	16	100,281	68,122	10,987
Otros activos		-	3,877	4,353
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>3,979,952</b>	<b>4,084,535</b>	<b>2,570,282</b>
<b>Total activos</b>		<b>US\$ 6,483,280</b>	<b>4,714,202</b>	<b>3,503,965</b>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>				
<b>Pasivos corrientes:</b>				
Vencimientos corrientes de préstamos bancarios a largo plazo	14	US\$ 651,908	-	-
Cuentas por pagar comerciales		-	46,225	45,120
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	15	484,966	132,721	135,457
Impuesto a la renta por pagar	16	109,004	57,809	92,168
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>1,245,878</b>	<b>236,755</b>	<b>272,745</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>				
Préstamos bancarios	14	892,098	-	-
Provisiones para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio	17	515,947	561,399	578,975
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>1,408,045</b>	<b>561,399</b>	<b>578,975</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>2,653,923</b>	<b>798,154</b>	<b>851,720</b>
<b>Patrimonio:</b>				
Capital social	18	49,400	49,400	49,400
Aportes para futuras capitalizaciones		60,870	60,870	60,870
Reservas	18	2,360,369	2,360,369	2,360,369
Superavit por revalorización de terrenos		1,503,846	1,503,846	-
Resultado acumulado proveniente de la adopción por primera vez de las NIIF	18	(615,286)	(615,286)	(430,930)
Resultados acumulados		470,158	556,849	612,536
<b>Total patrimonio</b>		<b>3,829,357</b>	<b>3,916,048</b>	<b>2,652,245</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>US\$ 6,483,280</b>	<b>4,714,202</b>	<b>3,503,965</b>

Ing. Esteban Salazar A.  
Primer Vicepresidente

Ing. Lourdes Realwood G.  
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

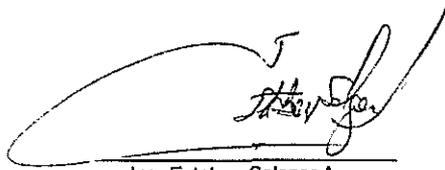
FINAMERICA S. A.

Estado de Resultados Integrales

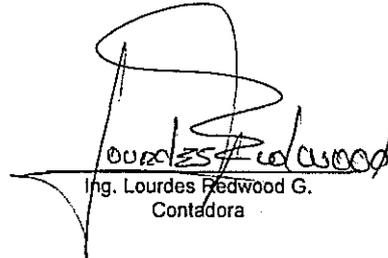
Año que terminó el 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas del 2011

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Ingresos</b>			
Ingresos por servicios de arrendamiento y complementarios	US\$	3,250,401	2,791,937
Venta de vehículos		<u>1,015,246</u>	<u>289,923</u>
Total ingresos		<u>4,265,647</u>	<u>3,081,860</u>
<b>Costo de ventas</b>			
		<u>1,830,313</u>	<u>1,430,511</u>
Utilidad bruta		2,435,334	1,651,349
<b>Otros ingresos</b>			
		(22,180)	-
Gastos de venta y de administración	19 y 20	<u>1,685,224</u>	<u>1,691,975</u>
		<u>1,663,044</u>	<u>1,691,975</u>
Utilidad (pérdida) en operaciones		772,290	(40,626)
<b>Gastos Financieros</b>			
		<u>154,456</u>	<u>8,970</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta		617,834	(49,596)
Impuesto a la renta	16	<u>153,969</u>	<u>674</u>
Utilidad (pérdida) neta	US\$	<u>463,865</u>	<u>(50,270)</u>



Ing. Esteban Salazar A.  
Primer Vicepresidente



Ing. Lourdes Redwood G.  
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

FINAMERICA S. A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas del 2011

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Capital en acciones	Aportes para futuro aumento de capital	Reservas		Capital	Total	Superavit revaluación terrenos	Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	Utilidades disponibles	Total patrimonio de los accionistas
			Legal	Facultativa						
Saldos al 31 de diciembre del 2010	US\$ 49,400	60,870	24,700	136,390	2,199,279	2,360,369	-	(430,931)	612,537	2,652,245
Pérdida neta	-	-	-	-	-	-	-	-	(50,270)	(50,270)
Transferencia del efecto de la adopción de NIIF en el periodo de transición	-	-	-	-	-	-	-	(184,355)	184,355	-
Dividendos declarados y pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	(165,905)	(165,905)
Castigo de retenciones en la fuente de impuesto a la renta de años anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,868)	(23,868)
Revaluación de terrenos (nota 25)	-	-	-	-	-	-	1,503,846	-	-	1,503,846
Saldos al 31 de diciembre del 2011	49,400	60,870	24,700	136,390	2,199,279	2,360,369	1,503,846	(615,266)	556,849	3,916,048
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	-	-	463,865	463,865
Dividendos declarados y pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	(550,556)	(550,556)
Saldos al 31 de diciembre del 2012	US\$ 49,400	60,870	24,700	136,390	2,199,279	2,360,369	1,503,846	(615,266)	470,158	3,829,357

Ing. Esteban Salazar A.  
Primer Vicepresidente

Ing. Lourdes Repwood G.  
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

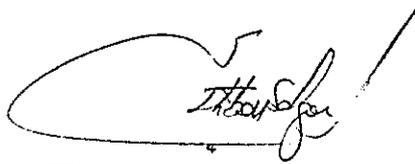
FINAMERICA S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

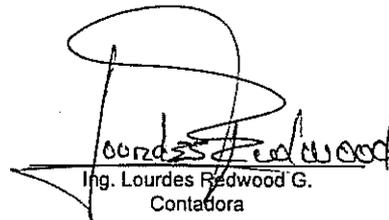
Año que terminó el 31 de diciembre del 2012, con cifras comparativas del 2011

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta	US\$ 463,865	(50,270)
Ajuste para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Provisión para cuentas de cobro dudoso	280	7,631
Depreciación de propiedades, muebles y equipos	1,156,220	837,200
Depreciación de propiedades de inversión	1,088	-
Gastos de intereses	154,456	34,184
Gasto de impuesto a la renta	153,969	674
Utilidad neta en venta y disposición de propiedades, muebles y equipos	502,170	20,769
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar comerciales	(184,259)	(16,259)
Otras cuentas por cobrar	24,093	52,536
Gastos pagados por anticipado	25,111	1,870
Otros activos	3,877	476
Aumento (disminución) en:		
Cuentas por pagar comerciales	(46,224)	1,105
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	352,244	(2,736)
Intereses pagados	(154,456)	(34,184)
Impuesto a la renta por pagar	(134,933)	(116,036)
Provisiones para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio	<u>(45,452)</u>	<u>(17,576)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	2,272,049	719,384
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Pagos por compra de propiedades, muebles y equipos	<u>(3,276,614)</u>	<u>(811,717)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(3,276,614)	(811,717)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	(550,556)	(165,905)
Proveniente de nueva deuda a largo plazo	2,000,000	-
Pago de deuda a largo plazo	<u>(455,994)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento	993,450	(165,905)
(Disminución) neta del efectivo en caja y bancos	(11,115)	(258,238)
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	<u>376,947</u>	<u>635,185</u>
Efectivo en caja y bancos al final del año	US\$ <u><u>365,832</u></u>	<u><u>376,947</u></u>



Ing. Esteban Salazar A.  
Primer Vicepresidente



Ing. Lourdes Redwood G.  
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.