

G.O. & P.
Audidores S.a. →

PREDIAL MISION PREMISION S. A.

Informe de los Auditores Externos Independientes

31 de diciembre del 2011



PREDIAL MISION PREMISION S.A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2011



CONTENIDO

Informe de los Auditores Externos.....	1
<u>Estados Financieros Auditados</u>	
Balance General.....	2
Estado de Resultados.....	4
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas.....	5
Estado de Flujos de Efectivo.....	6
Nota a los Estados Financieros.....	8

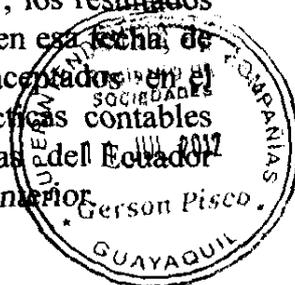
Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas y Directores de
PREDIAL MISION PREMISION S.A.

Hemos auditado el balance general de Predial Misión PREMISION S.A., al 31 de Diciembre del 2011, y los correspondientes estados de resultados, cambio en el patrimonio de accionista y flujo de efectivos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros basada en nuestra auditoria.

Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptada. Estas normas requieren que la auditoria sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoria incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoria prevee una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de Predial Misión PREMISION S. A., al 31 de Diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador que se aplicaron sobre una base uniforme en relación con el año anterior.




G. O. & P. Audidores S. A.
SC-RNAE No.203


Ing. Com. Fernando Chacón V.
S O C I O
R.N.C. No13.862

Junio 15 del 2012

PREDIAL MISION PREMISION S.A.

Balance General

31 de diciembre
2011

(En Dólares)

Activos

Activo corriente:

Caja y bancos		\$	15.195
Cuentas por cobrar	(Nota 3)		99.372
Inventarios	(Nota 4)		24.799

Total activos corrientes			139.366

Propiedades, planta y equipo: (Nota 5)

Terrenos			256.477
Obras en Proceso			881.837
Muebles y Enseres			36.640
Bombas y Motobombas			5.778
Maquinaria y Equipo de Riego			140.585
Vehículos			59.982
Obras Infraestructura			567.159
Equipos Varios			5.399
Plantaciones			99.238
Equipo de Comunicación			4.711
Instalaciones			7.015
Equipo de Computación			10.764
Otros Activos			9.202
Edificios			20.269
Semovientes			6.760

Total al costo revalorizado			2.111.822
Depreciación acumulada			(796.052)

Total Propiedades, Planta y Equipos			1.315.770

Activos Diferidos	(Nota 6)		143.973
Otros Activos	(Nota 7)		626

Total activos		\$.	1.599.735
			=====

Ver notas adjuntas

PREDIAL MISION PREMISION S.A.

Balance General

**31 de diciembre
2011**

(En Dólares)

Pasivos y Patrimonio de Accionistas

Pasivos corriente:

Sobregiro Bancario		\$	14.090
Documentos y Cuentas por Pagar	(Nota 8)		146.757
Gastos Acumulados por Pagar	(Nota 9)		42.553
Porción Corriente Pasivo Largo Plazo	(Nota 10)		389.009

Total pasivos corrientes			592.409
Obligaciones a largo plazo	(Nota 10)		556.008

Total Pasivos			1.148.417
<u>Patrimonio de los accionistas:</u>			
Capital social	(Nota 11)		435.048
Reserva Legal			411
Capital Revalorizado			35.454
Resultado de Ejercicios Anteriores			67.887
Resultado del Ejercicio			(87.482)

Total patrimonio de accionistas			451.318

Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas		\$.	1.599.735
			=====

Ver notas adjuntas

PREDIAL MISION PREMISION S.A.

Estado de Resultados

	31 de diciembre 2011
	(En Dólares)
Ingresos:	
Ventas Netas	\$ 1.659.186
Costo de Venta	(1.505.354)

Utilidad Bruta	153.832
Gastos Operación:	
Gastos Administrativos	(176.193)
Gastos Financieros	(41.418)
Depreciación	(23.703)

Total Gastos de Operación	\$ (241.314)

Perdida del Ejercicio	\$ (87.482)

PREDIAL MISION PREMISION S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionistas

**31 de diciembre
2011**

(En Dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Otras Reservas	Utilidades Ejercicios Anteriores	Resultado Ejercicio
Saldo al 1 de Enero del 2010	\$ 435.048	25.866		20.727	47.160
Regularización de Cuentas Patrimoniales		(25.455)	35.454	47.160	(47.160)
Resultado del Ejercicio					(87.482)
Saldo al 31 Diciembre del 2010	\$ 435.048	411	35.454	67.887	(87.482)

PREDIAL MISION PREMISION S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

**31 de diciembre
2011**

(En Dólares)

<u>Efectivo usado por actividades de operación:</u>	
Recibido de clientes	\$ 1.740.803
Pagado a proveedores y empleados	(1.729.160)

Efectivo neto usado por actividades de operación	11.643

<u>Efectivo usado por actividades de inversión:</u>	
Aumento de propiedades, planta y equipos	(190.724)

Efectivo neto usado por actividades de inversión	(190.724)

<u>Efectivo proveniente de actividades de financiación</u>	
Disminución en Sobregiro Bancario	(21.876)
Aumento de Proveedores	22.534
Porción Corriente a Largo Plazo	78.737
Aumento Pasivo a Largo Plazo	103.776
Aumento cuantas Patrimoniales	10.000

Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	193.171

Disminución neto en caja y bancos	14.090
Caja y bancos al principio del año	1.105

Caja y bancos al final del año	\$ 15.195
	=====

PREDIAL MISION PREMISION S.A.

Estado de Flujos de Efectivo (continuación)

**31 de diciembre
2011**

(En Dólares)

**Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de
Actividades de operación:**

Resultado del Ejercicio US \$ (87.482)

**Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto
Proveniente de actividades de operación:**

Depreciaciones	2.305
Amortizaciones	48.014
Disminución en cuentas por cobrar	81.617
Aumento de Inventarios	(17.537)
Disminución en gastos acumulados	(15.274)

Efectivo neto proveniente de actividades de operación \$ 11.643

PREDIAL MISION PREMISION S.A.

Notas a los Estados financieros

31 de Diciembre del 2011

1. ACTIVIDADES

La compañía fue constituida en 1985, en Ecuador y su actividad actual es el cultivo de banano, cacao y ganadería cuyas hectáreas están localizadas en el Cantón Naranjal.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país la de los Estados Unidos de América.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

BASES DE PRESENTACIÓN.- Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares, han sido preparados de conformidad con Políticas y prácticas contables de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores y aprobadas por la Superintendencia de Compañías para las entidades bajo su control en el Ecuador, las cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la evaluación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros, y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando puede llegar a diferir de su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron adecuados en las circunstancias a la información que se mantenía disponible al momento.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución N° 06.Q.ICI 004 del 21 de agosto del 2006, considerando que es fundamental para el desarrollo empresarial del país actualizar las normas de contabilidad a fin de que éstas armonicen con principios, políticas, procedimientos y normas universales para el adecuado registro de transacciones, la correcta preparación y presentación de estados financieros y una veraz interpretación de la información contable, ha dispuesto la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

PREDIAL MISION PREMISION S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de Diciembre del 2011

2. Políticas contables significativas (continuación)

El 31 de diciembre del 2008, mediante Resolución 08.G.DSC.010 estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF, como se indica a continuación:

1. A partir del 1 de enero del 2010, las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.
2. A partir del 1 de enero del 2011, las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4.000.000 al 31 de diciembre del 2007, las compañías Holding o tenedoras de acciones; que voluntariamente hubieren formado grupos empresariales, las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el estado y entidades del sector público, las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.
3. A partir del 1 de enero del 2012, las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

CAJA Y BANCOS.- Incluye el efectivo disponible y depósitos mantenidos en cajas y bancos de libre disposición.

INVENTARIOS.- Al costo promedio, que no excede el valor de mercado, como sigue:

Mercadería en bodega.- Al costo promedio de las últimas adquisiciones y/o compras locales.

PREDIAL MISION PREMISION S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de Diciembre del 2011

2. Políticas contables significativas (continuación)

PROPIEDADES Y EQUIPOS.- Las propiedades y equipos están registradas al costo de adquisición, menos la correspondiente depreciación acumulada,

La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales y de mercado, usando el método de línea recta de acuerdo a las siguientes vidas útiles estimadas:

ACTIVOS	%	AÑOS
Edificios	5	20
Infraestructura camaronera	5	20
Maquinarias y equipos	10	10
Vehículos	20	5
Muebles y enseres	10	10
Equipos de computación	33	3
Equipos de comunicación	10	10
Otros activos	10	10

INVERSION EN ACCIONES.- Está registrada al costo y representa participación en el capital social en una sociedad anónima ecuatoriana. Está inversión no ha sido valuada a su Valor Patrimonial Proporcional (VPP).

PREDIAL MISION PREMISION S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2011**

(En Dólares)

2. Políticas contables significativas (continuación)

RESERVA LEGAL.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital. La Compañía a realizado la apropiación de reserva legal en el período 2011.

INGRESOS.- Son reconocidos en resultados, por la emisión de facturas a clientes.

COSTOS.- Representan los costos incurridos en el cultivo de banano, cacao y ganadería.

INTERESES.- Son registrados mediante el método del devengado para obligaciones generadas en pasivos a corto y largo plazo.

PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

IMPUESTO A LA RENTA.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establece que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 24% del impuesto a la renta o una tarifa del 15% de Impuesto a la Renta en el caso de reinversión de utilidades. El impuesto es cargado en los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar.

PREDIAL MISION PREMISION S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2011**

(En Dólares)

3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

Cuentas por cobrar Compañías Filiales	\$ 30.207
Préstamo y Anticipos a Empleados	22.630
Cuentas por Cobrar Clientes	7.665
Otras Cuentas por Cobrar	12.521
Créditos Fiscales	19.232
Anticipo a Proveedores	7.117

Total Cuentas por Cobrar	\$ 99.372
	=====

Préstamo y Anticipos a Empleados, que no generan intereses y sin fecha de vencimiento, por un valor de \$22.630.

Cuentas por Cobrar Clientes, que no generan intereses y sin fecha de vencimiento se desglosa de la siguiente manera:

UBESA	\$ 4.265
Clientes Varios	3.400

	\$ 7.665

La partida de Otras Cuentas por Cobrar, se registro de un pago de planilla al IESS, por un valor de \$ 12.521

PREDIAL MISION PREMISION S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2011**

(En Dólares)

3. Cuentas por Cobrar (continuación)

Los créditos fiscales, corresponden al anticipo de Impuesto a la Renta del Año pasado, por un monto de \$19.232

Los Anticipos a Otros Gastos corresponden a trabajos que se realizan en la hacienda, proveedores y proyectos, por un monto de \$7.117.

4. Inventarios

La compañía en el 2009 adquirió un inventario de ganadería producto de la fusión por absorción que se realizó con la compañía Agrícola e Industrial Jambelí Balao JAMBALAO S. A., cuyo desglose es el siguiente:

Vacas	\$ 14.525
Vaconas	1.952
Vaconillas	1.464
Terneras	709
Toros	585
Toretas	439
Terneros	2.805
Borregos	2.320
Total Inventarios	<u><u>\$ 24.799</u></u>

PREDIAL MISION PREMISION S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2011**

(En Dólares)

5. Propiedades, planta y Equipos

Los movimientos del costo revalorizado de propiedades, planta y equipo por el año terminado el 31 de Diciembre del 2011 fueron como sigue:

	Saldo Inicial	Transferencias	Adquisiciones	Saldo Final
<u>Costo revalorizado:</u>				
Terrenos	\$ 256.477			256.477
Obras en Proceso	749.346		132.491	881.837
Muebles y Enseres	35.668		973	36.641
Bombas y Motobombas	4.658		1.120	5.778
Maquinarias	51.927	88.662		140.589
Vehículos	58.409	1.573		59.982
Obras de infraestructura	585.965	(18.805)		567.160
Equipos Varios	19.799	(14.400)		5.399
Plantaciones	99.238			99.238
Equipo de Comunicación	4.711			4.711
Instalaciones	7.015			7.015
Equipos de Computación	11.654	(890)		10.764
Otros Activos Fijos	9.202			9.202
Edificios	20.269			20.269
Semovientes	6.760			6.760
Sub-total	1.921.098	56.140	134.584	2.111.822
Depreciación acumulada	(793.747)	(2.305)		(796.052)
	\$ 1.127.351	53.835	134.584	1.315.770

Incluyen gastos de depreciación del año, por un valor de \$ 23.703, pero se netearon las siguientes cantidades por venta de vehículo por \$ 20.509, y \$ 890 por venta de equipo de computación.

PREDIAL MISION PREMISION S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2011**

(En Dólares)

6. Cargos Diferidos y Otros Activos

Cargos diferidos e Infraestructura de:

Gasto de Banano	\$	480.136
Amortización acumulada		(336.163)

	\$.	143.973
		=====

El cliente en el presente ejercicio económico procedió a la amortización por un valor de \$48.014.

7. Otros Activos

Los Otros Activos consisten de lo siguiente:

Depósitos en Garantía	\$	226
Inversiones		400

Total de Cuentas y Documentos por Pagar	\$.	626
		=====

Valores dados en garantía por servicios que ha solicitado la compañía.

EMELGUR	\$	41
Empresa Eléctrica de Guayaquil		185

Total Otras Activos		226

PREDIAL MISION PREMISION S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2011**

(En Dólares)

8. Cuentas y Documento por Pagar

Las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

Otras Cuentas por Pagar	\$	16.930
Documentos por Pagar		36.930
Proveedores		66.232
Prestamos Accionistas		26.665

Total de Cuentas y Documentos por Pagar	\$.	146.757
		=====

Otras Cuentas por Pagar son rubros del ejercicio anterior, sin fecha de vencimiento y que no generan intereses, las cuentas se desglosan de la siguiente manera:

Cuentas por Pagar Camión	\$	11.500
José Luis Velasco		2.826
Otras Cuentas por Pagar		2.604

		16.930

La partida de Documentos por Pagar es de Whisky en la Rocas (UBESA), que es el proveedor de insumos para las operaciones normales de la compañía cuyo valor es de \$36.930.

El rubro de Proveedores por un monto de \$66.232, a un plazo de 60 días, que no generan intereses

PREDIAL MISION PREMISION S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2011**

(En Dólares)

9. Gastos Acumulados por Pagar

Los movimientos de gastos acumulados por el año terminado el 31 de Diciembre de 2011 fueron como sigue:

Beneficios Sociales	\$	29.093
Deuda al IESS		11.771
Deuda al Fisco		1.689

Total Gastos Acumulados por Pagar	\$	42.553
		=====

Los Beneficios Sociales por un valor de \$ 29.093, comprende los siguientes rubros:

Décimo Tercer Sueldo	\$	3.928
Décimo Cuarto Sueldo		23.896
Vacaciones		1.269

Total		29.093

La Deuda al IESS corresponde a los siguientes valores:

Aporte Personal 9,35%		4.512
Aporte Patronal – ICE SECAP 12.15%		5.903
Fondos de Reserva		779
Prestamos Quirografario		577

Total		11.771

PREDIAL MISION PREMISION S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2011**

(En Dólares)

10. Obligaciones a Largo Plazo

Las obligaciones a largo plazo consisten de lo siguiente:

Préstamos de Terceros, sin fecha de vencimiento,
Que genera un interés del 10% \$ 62.647

Corporacion Financiera Nacional

Préstamos No. 20259021 a 9 años por el monto
\$405.000 U.S. Con vencimiento semestral hasta
Julio 19 del 2015, interés del 9.33 % \$ 269.985

Corporacion Financiera Nacional

Préstamo No. 20333528, a 3 años por el monto de
\$180.000 U.S. con vencimiento trimestral hasta Julio
04 del 2012, interés del 9.33 % 45.000

Corporacion Financiera Nacional

Préstamo No. 20389890, a 3 años por el monto de
\$213.000 U.S. con vencimiento trimestral hasta Mayo
03 del 2014, interés del 9.33 % 213.000

Banco Bolivariano

Préstamos No 117106, a 1092 días por un monto de
\$200.000 U.S. con vencimiento hasta agosto
27 del 2014, interés del 11.08 % 177.720

Banco Bolivariano

Préstamos No 102949, a 940 días por un monto de
\$190.000 U.S. con vencimiento mensual hasta Julio
06 del 2012, interés del 9.63%. 16.754

PREDIAL MISION PREMISION S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2011**

(En Dólares)

10. Obligaciones a Largo Plazo (continuación)

Banco Bolivariano

Préstamos No 109251, a 4 años por un monto de \$80.000 U.S. con vencimiento hasta septiembre 16 del 2013, interés del 11.08 %.

46.667

Banco de Machala

Préstamos No 11020488, a 1 año por un monto de \$150.000 U.S. con vencimiento mensual hasta febrero 13 del 2012, interés del 11.23 %.

113.244

Menos: Porción corriente

945.017

389.009

\$ 556.008

Los vencimientos anuales de las obligaciones a largo plazo que la compañía mantiene con instituciones financieras, son como sigue:

2012	\$	389.009
2013		260.667
2014		165.194
2015		67.500
	\$.	882.370

PREDIAL MISION PREMISION S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2011

(En Dólares)

11. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2009, la compañía aumento su capital por la fusión por absorción que hizo a la compañía Agrícola e Industrial Jambelí Balao JAMBALAO S. A., cuyo capital social quedo constituido en 435.048 acciones ordinarias con un valor nominal de \$1.00

12. Impuesto a la Renta

Al 31 de diciembre del 2011, la compañía realizó la siguiente conciliación tributaria:

	Año 2011
Resultado del Ejercicio	US \$ (87.482)
(+) Gastos no deducibles locales	125.897
(-) Deducción por pagos trabajadores con discapacidad	(1.965)
UTILIDAD GRAVABLE	36.450
Impuesto a la Renta Causado	8.748
(-) Anticipo correspondiente ejercicio fiscal corriente	(15.977)
(+) Saldo del Anticipo pendiente de pago	15.230
(-) Retenciones en la Fuente del Ejercicio fiscal	(16.767)
(-) Credito Tributario de años anteriores	(17.695)
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	19.232

13. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de presentación del presente informe (15 de junio del 2012) no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.