

BANANINI S. A.

INFORME DE AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011





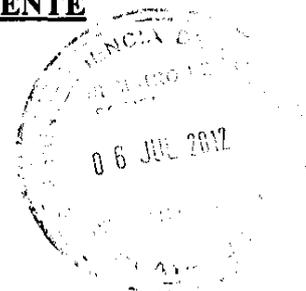
Econ. J. Paulino Labre A.

CDLA. LA ALBORADA VI ETAPA
MANZANA 607 - SOLAR 9
TELEFONO: 2249-481
CASILLA: 09-01-10485
GUAYAQUIL - ECUADOR

2 de julio del 2012

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas de
Bananini S. A.
Guayaquil, Ecuador



Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Bananini S. A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011, y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, 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.

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 Ecuatorianas de Contabilidad, 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 está 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 valoracio-

nes 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.

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

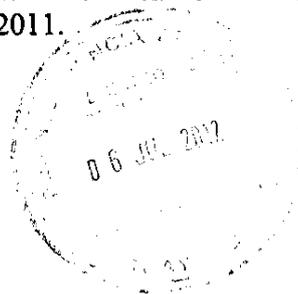
Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Bananini S. A. al 31 de diciembre del 2011, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Enfasis 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 preparará 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.


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



BANANINI S. A.
BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DEL 2011

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE	
Caja y bancos	US\$ 16,173
Cuentas por cobrar (Nota C)	<u>927,857</u>
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	944,030
ACTIVOS FIJOS (Nota D)	<u>888,563</u>
TOTAL	<u>US\$ 1,832,593</u>

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE	
Cuentas por pagar (Nota E)	US\$ 101,302
Gastos acumulados por pagar (Nota F)	<u>8,150</u>
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	109,452
PATRIMONIO	
Acciones ordinarias y nominativas - autorizadas, suscritas y en circulación 50.000, de valor nominal US\$ 0.04 cada una	2,000
Reserva legal (Nota G)	23,130
Revalorización de activos fijos (Nota H)	1,423,419
Reserva de capital (Nota I)	76,512
Ganancias acumuladas (Nota J)	187,788
Ganancia del ejercicio	<u>10,292</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO	<u>1,723,141</u>
TOTAL	<u>US\$ 1,832,593</u>

Ver notas a los estados financieros.

BANANINI S. A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

INGRESOS DE OPERACIONES

Alquileres	US\$ 145,673
Alicuotas	<u>31,692</u>

177,365

GASTOS DE OPERACIONES

Gastos de ventas y administrativos	160,720
Gastos financieros	323
Otros gastos	<u>284</u>

161,327

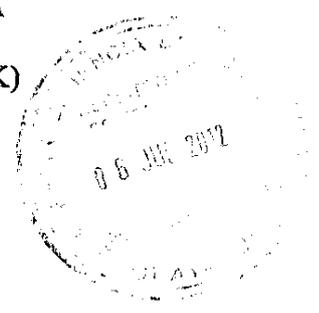
GANANCIA ANTES DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS
TRABAJADORES Y DEL IMPUESTO A LA RENTA

16,038

Participación de los trabajadores en la ganancia (Nota K) (2,406)

Impuesto a la renta causado (Nota L) (3,340)

GANANCIA NETA US\$ 10,292



Ver notas a los estados financieros.

BANANINI S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Revalorizac. de activos fijos</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Ganancia del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	US\$ 2,000	US\$22,575	US\$1,423,419	US\$ 76,512	US\$182,793	US\$ 5,550	US\$1,712,849
Apropiación, año 2010		555			(555)		0
Transferencia					5,550	(5,550)	0
Ganancia neta						<u>10,292</u>	<u>10,292</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>US\$ 2,000</u>	<u>US\$23,130</u>	<u>US\$1,423,419</u>	<u>US\$ 76,512</u>	<u>US\$187,788</u>	<u>US\$10,292</u>	<u>US\$1,723,141</u>

Ver notas a los estados financieros.

BANANINI S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION

Ganancia neta		US\$ 10,292
Ajuste por:		
Depreciación		73,103
Cambios en activos y pasivos		
Aumento en cuentas por cobrar	US\$ (267,806)	
Aumento en cuentas por pagar	32,023	
Aumento en gastos acumulados por pagar	<u>599</u>	<u>(235,184)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		<u>(151,789)</u>

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION

Transferencia de terreno	<u>157,405</u>	
Efectivo proveniente de actividades de inversión		<u>157,405</u>

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Incremento neto durante el año		5,616
Saldo al comienzo del año		<u>10,557</u>
Saldo al final del año		US\$ <u>16,173</u>

Ver notas a los estados financieros.

BANANINI S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

A. INFORMACION GENERAL

Bananini S. A. (la Compañía) fue constituida el 8 de agosto de 1991 en Guayaquil. Su actividad es la administración de inmuebles o sea edificios, departamentos o locales, importación y exportación de aparatos eléctricos, etc..

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES

Bases de presentación.- La Compañía mantiene sus registros contables en U.S. dólares y los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con lo establecido en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y que están vigentes hasta el 31 de diciembre del 2011, según lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías. Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre 20 del 2008, la Superintendencia de Compañías estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia, fijando períodos de transición a partir de los ejercicios económicos de los años 2009, 2010 y 2011.

Provisión para cuentas incobrables.- La Compañía durante el año 2011 no ha efectuado un análisis, para aumentar las provisiones para cubrir posibles pérdidas de créditos vencidos.

Los activos fijos están contabilizados al costo más las revalorizaciones efectuadas hasta marzo 31/2000 de acuerdo con disposiciones legales. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se registra con cargo a los resultados del año y se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados. Los años de vida útil estimada y sus porcentajes de depreciación de los activos fijos son los siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>	<u>%</u>
Edificios	20	5
Muebles y enseres	10	10
Equipo de oficina	10	10
Equipo de cómputo	3	33
Vehículos	20	5
Instalaciones	10	10

La jubilación patronal de acuerdo con el Código del Trabajo constituye el pago de beneficios jubilatorios por parte de los empleadores a aquellos trabajadores que por veinticinco (25) años o más hubieren prestado sus servicios a una misma empresa, y se provisiona con cargo a los resultados del año, en base al cálculo actuarial efectuado por un profesional independiente.

BANANINI S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

C. CUENTAS POR COBRAR

Cientes		US\$	7,696
Compañías relacionadas (ver Nota L)			754,978
Accionista (ver Nota L)			82,004
Préstamos a empleados			95
Anticipos a proveedores y contratistas			10,300
Retenciones en la fuente, años anteriores	US\$ 27,397		
año 2011 (saldo)		9,499	36,896
Otras cuentas por cobrar			36,000
Provisión para cuentas incobrables			<u>(112)</u>
		US\$	<u>927,857</u>

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas y accionista no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

D. ACTIVOS FIJOS

Al costo:			
Saldo al 31 de diciembre del 2010		US\$	1,803,282
Transferencia de terreno	(1)		<u>(157,405)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011			<u>1,645,877</u>
Depreciación acumulada:			
Saldo al 31 de diciembre del 2010			684,211
Adiciones			<u>73,103</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011			<u>757,314</u>
	Neto	US\$	<u>888,563</u>

(1) Transferencia efectuada a compañía relacionada.

BANANINI S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

E. CUENTAS POR PAGAR

Proveedores varios	US\$	6,565
Compañías relacionadas (ver Nota L)		53,686
Accionista (ver Nota L)		13,310
I. V. A. por pagar		1,010
Retenciones en la fuente		28
Retención de I. V. A.		88
Depósitos en garantía (por alquiler)		<u>26,615</u>
	US\$	<u>101,302</u>

F. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Beneficios sociales	US\$	4,893
Participación a trabajadores por pagar		2,406
Jubilación patronal	(2)	654
Bonificación por desahucio	(2)	<u>197</u>
	US\$	<u>8,150</u>

(2) Durante el año 2011, la Compañía no ha efectuado una provisión ya que no ha contratado una empresa profesional independiente para que realice el cálculo actuarial correspondiente.

G. RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

H. REVALORIZACION DE ACTIVOS FIJOS

Corresponde a avalúo de solar y edificación del condominio "Celebrity" ubicado en la Aven. Víctor E. Estrada entre Bálsamos y Circunvalación Norte, realizado el 22 de septiembre del 2010 por una empresa valuadora independiente.

BANANINI S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

I. RESERVA DE CAPITAL

De acuerdo con la Resolución No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11.07 emitida por la Superintendencia de Compañías y publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011, el saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

J. GANANCIAS ACUMULADAS

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como re liquidación de impuestos, etc..

K. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LA GANANCIA

De acuerdo con las disposiciones del Código del Trabajo, la Compañía debe destinar el 15% de su ganancia anual antes del impuesto sobre la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

El movimiento de la provisión durante el año 2011, fue como sigue:

Saldo al comienzo del año	US\$ 2,310
Provisión del año	2,406
Pagos durante el año	(2,310)
Saldo al final del año	US\$ 2,406

L. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, la Compañía debe pagar la tarifa impositiva del 24% aplicable a las ganancias sujetas a distribución, o una tarifa impositiva del 14% en el caso de que se reinviertan las ganancias. Sin embargo, dicha Ley establece calcular y efectuar el pago de un anticipo mínimo por concepto de impuesto a la renta, el cual, si es mayor que el valor del impuesto a la renta causado se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta.

Una conciliación entre la ganancia contable según estados financieros del año 2011 y la utilidad gravable, es como sigue:

Ganancia después de participación a trabajadores, según estados financieros	US\$ 13,632
Partidas conciliatorias	
Otros gastos no deducibles	284
Utilidad gravable	US\$ 13,916
Gasto por impuesto corriente	US\$ 3,340

BANANINI S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

L. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

El movimiento de la provisión (y liquidación) durante el año 2011, fue como sigue:

Pago de anticipos por impuesto a la renta	US\$ 3,230
Retenciones en la fuente	<u>110</u>
Gasto por impuesto corriente	US\$ 3,340
	<u>=====</u>

M. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Hasta el 31 de diciembre del 2011, los saldos y principales transacciones efectuadas con compañías y partes relacionadas, en similares términos y condiciones que con terceros, fueron las siguientes:

Saldos por cobrar (corto plazo) a:	
Compañías relacionadas	US\$ 754,978
Accionista	82,004
Saldos por pagar (corto plazo) a:	
Compañías relacionadas	53,686
Accionista	13,310

N. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Servicio de Rentas Internas emitió el 25 de abril del 2008 la Resolución No. NAC-DGER 2008-0464, en la cual se establece nuevas normas en relación a las obligaciones tributarias que tienen los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, así: a) deben presentar el Anexo de Precios de Transferencia si las operaciones fueron por un monto superior a US\$ 1,000,000, y b) deben presentar tanto el Anexo como el Informe Integral de Precios de Transferencia si las operaciones fueron por un monto acumulado superior a US\$ 5,000,000.

O. DIFERENCIAS ENTRE ESTADOS FINANCIEROS Y REGISTROS CONTABLES

Para propósitos de presentación de los estados financieros adjuntos, se canceló la provisión de impuesto a la renta causado, transfiriendo o aplicando el valor correspondiente al anticipo pagado por impuesto a la renta y las retenciones en la fuente del impuesto a la renta.

BANANINI S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

P. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión del Informe de auditoría externa (2 de julio del 2012), no se han producido eventos o transacciones que, en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.
