



Accountants &
business advisers

INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Años terminados al 31 de
diciembre del 2011 y 2010



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
Inmobiliaria Inversionista Farimar S.A.
Guayaquil, Ecuador



1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **Inmobiliaria Inversionista Farimar S.A.**, los cuales incluyen los balances generales por los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los estados de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares).

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor:

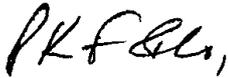
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que le permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886
E-mail pkf@pkfecuador.com | www.pkfecuador.com
PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814
PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **Inmobiliaria Inversionista Farimar S.A.**, por los años terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.



16 de febrero del 2012
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías No.015



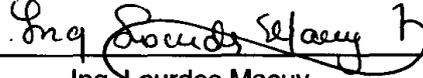
INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR S.A.**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

| | <u>Al 31 de diciembre del</u> | |
|--|-------------------------------|---------------------|
| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
| <u>ACTIVO</u> | | |
| ACTIVO CIRCULANTE: | | |
| Efectivo (Nota C) | 22,179.02 | 100,123.81 |
| Documentos y Cuentas por Cobrar | 5,800.00 | |
| Inversiones Temporales | | 160,002.82 |
| Gastos pagados por anticipado | 41,702.05 | 24,513.59 |
| TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE | 69,681.07 | 284,640.22 |
| CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Nota D) | 500,000.00 | |
| INVERSIONES PERMANENTES (Nota E) | 1,630,973.36 | 1,723,748.18 |
| ACTIVOS FIJOS (Nota F) | 731,809.73 | 773,450.72 |
| TOTAL DEL ACTIVO | 2,932,464.16 | 2,781,839.12 |
| <u>PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS</u> | | |
| PASIVO CIRCULANTE: | | |
| Cuentas por pagar (Nota G) | 10,343.99 | 22,741.99 |
| TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE | 10,343.99 | 22,741.99 |
| INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS (Nota H) | | |
| Acciones comunes | 700,000.00 | 700,000.00 |
| Reserva de capital | 4,878.82 | 4,878.82 |
| Reserva por revalorización de acciones | 489,638.48 | 510,621.30 |
| Reserva legal | 350,000.00 | 313,000.57 |
| Reserva facultativa | 400,000.00 | 400,000.00 |
| Resultados acumulados | 977,602.87 | 830,596.44 |
| TOTAL DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS | 2,922,120.17 | 2,759,097.13 |
| TOTAL DEL PASIVO E INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS | 2,932,464.16 | 2,781,839.12 |



 Ing. Carl Riemann
 Representante Legal



 Ing. Lourdes Macuy
 Contadora

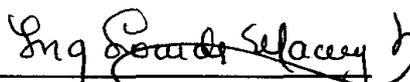
INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

| | Años terminados al 31 de diciembre del | |
|-----------------------------|---|-------------------|
| | 2011 | 2010 |
| INGRESOS: | | |
| Arriendos | 36,000.00 | 33,600.00 |
| Dividendos ganados (Nota I) | 1,026,417.79 | 896,618.31 |
| Venta de terreno | 70,040.00 | 65,500.00 |
| Intereses ganados | 4,420.48 | 135.47 |
| | <u>1,136,878.27</u> | <u>995,853.78</u> |
| COSTOS Y GASTOS: | | |
| Honorarios profesionales | 13,506.79 | 5,954.36 |
| Impuestos | 24,493.07 | 13,088.05 |
| Depreciación | 48,241.24 | 47,511.48 |
| Mantenimiento de Propiedad | 21,086.72 | |
| Gastos de oficina | 5,210.05 | |
| Movilizaciones | 3,900.27 | |
| Otros | 5,837.83 | 6,414.96 |
| | <u>122,275.97</u> | <u>72,968.85</u> |
| UTILIDAD NETA | <u>1,014,602.30</u> | <u>922,884.93</u> |



Ing. Carl Riemann
Representante Legal



Ing. Lourdes Macuy
Contadora

INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR S.A.**ESTADOS DE INVERSION DE LOS ACCIONISTAS****AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresados en USDólares)

| | Reservas | | | | | Resultados acumulados |
|--|-------------------------|-----------------|---------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------------------|
| | Acciones comunes | Capital | Por revalorización de acciones | Facultativa | Legal | |
| Saldo al 31 de diciembre del 2009 | 700,000.00 | 4,878.82 | 435,191.40 | | 220,712.08 | 753,010.31 |
| Utilidad neta | | | | | | 922,884.93 |
| Transferencia a reserva legal año 2010 | | | | | 92,288.49 | (92,288.49) |
| Transferencia a reserva facultativa año 2010 | | | | 400,000.00 | | (400,000.00) |
| Ajustes valor patrimonial proporcional | | | 75,429.90 | | | |
| Dividendos pagados | | | | | | (353,010.31) |
| Saldo al 31 de diciembre del 2010 | <u>700,000.00</u> | <u>4,878.82</u> | <u>510,621.30</u> | <u>400,000.00</u> | <u>313,000.57</u> | <u>830,596.44</u> |
| Utilidad neta | | | | | | 1,014,602.30 |
| Transferencia a reserva legal año 2011 | | | | | 36,999.43 | (36,999.43) |
| Ajustes valor patrimonial proporcional | | | (20,982.82) | | | |
| Dividendos pagados | | | | | | (830,596.44) |
| Saldo al 31 de diciembre del 2011 | <u>700,000.00</u> | <u>4,878.82</u> | <u>489,638.48</u> | <u>400,000.00</u> | <u>350,000.00</u> | <u>977,602.87</u> |



Ing. Carl Rienmann
Representante Legal



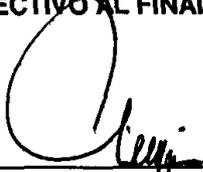
Ing. Lourdes Macuy
Contadora

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

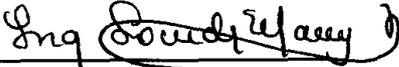
(Expresados en USDólares)

| | Años terminados al | |
|---|-----------------------|---------------------|
| | 31 de diciembre del | |
| | 2011 | 2010 |
| CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | |
| UTILIDAD NETA | 1,014,602.30 | 922,884.93 |
| Depreciación | 43,372.00 | 47,511.48 |
| | <u>1,057,974.30</u> | <u>970,396.41</u> |
| Cambios en activos y pasivos de operación: | | |
| Documentos y Cuentas por Cobrar | (5,800.00) | |
| Gastos Pagados por Anticipados | (17,188.46) | (13,411.10) |
| Cuentas por pagar | (12,398.00) | (91,834.50) |
| | <u>(35,386.46)</u> | <u>(105,245.60)</u> |
| EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | <u>1,022,587.84</u> | <u>865,150.81</u> |
| ACTIVIDADES DE INVERSION: | | |
| Adquisición de propiedades y equipo | (71,155.00) | |
| Compra de acciones | | (255,481.17) |
| Ventas de propiedades y equipos | 69,424.31 | 1,500.00 |
| Inversiones Temporales | 160,002.82 | (160,002.82) |
| Inversiones permanentes | 71,791.68 | |
| | <u>230,063.81</u> | <u>(413,983.99)</u> |
| EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSION | <u>230,063.81</u> | <u>(413,983.99)</u> |
| ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | | |
| Pago de dividendos | (830,596.44) | (353,010.31) |
| Préstamo a largo plazo | (500,000.00) | |
| | <u>(1,330,596.44)</u> | <u>(353,010.31)</u> |
| EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | <u>(1,330,596.44)</u> | <u>(353,010.31)</u> |
| AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO | <u>(77,944.79)</u> | <u>98,156.51</u> |
| Saldo del efectivo al inicio del año | <u>100,123.81</u> | <u>1,967.30</u> |
| SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO | <u>22,179.02</u> | <u>100,123.81</u> |



Ing. Carl Riemann

Representante Legal



Ing. Lourdes Macuy

Contadora

Vea notas en los estados financieros

INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010**

(Expresadas en USDólares)

A. INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR S.A.:

Fue constituida el 4 de septiembre de 1978 en la ciudad de Guayaquil, Ecuador. Su objeto social principal es la inversión en valores mobiliarios.

La Compañía no mantiene empleados en relación de dependencia.

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los principios contables más importantes que se han utilizado:

Los activos fijos: se registran al costo. 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 calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de los activos fijos, es como sigue:

| <u>Activos</u> | <u>Años</u> |
|------------------|-------------|
| Edificio | 20 |
| Equipo inmuebles | 10 |
| Vehículos | 5 |

Los ingresos y gastos: se contabilizan por el método devengado. Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Las inversiones en acciones se registran al valor de compra y se ajustan al Valor Patrimonial Proporcional. Los ajustes se registran contra patrimonio mientras que los cobros de dividendos en efectivo se contabilizan en resultados.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFFECTIVO:

| | <u>Al 31 de diciembre del</u> | |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
| Banco Bolivariano S.A. | 21,646.67 | 19,188.56 |
| Banco Santander International | 532.35 | 80,935.25 |
| | <u>22,179.02</u> | <u>100,123.81</u> |

INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR S.A.**D. CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO:**

Corresponde a préstamo otorgado a KLA Investment LLC., genera el 8% de interés anual y vence en septiembre del 2017.

E. INVERSIONES PERMANENTES:

Las inversiones en acciones se detallan a continuación:

| <u>Inversiones en acciones</u> | <u>Patrimonio</u> | <u>Participación</u> | <u>2010</u> | <u>2011</u> | <u>Ajuste</u> | <u>Saldo al 31/12/2011</u> |
|--|-------------------|----------------------|---------------------|--------------------|--------------------|----------------------------|
| Hammonia S.A. | 1,281,631.23 | 22.50% | 261,000.61 | 27,366.42 | | 288,367.03 |
| Transoceánica Cía. Ltda. | 7,125,954.01 | 22.50% | 754,815.41 | (8,801.27) | | 746,014.14 |
| Transsky S.A. | | | 15,730.28 | 1,144.72 | | 16,875.00 |
| La Unión Cía. de Seguros | | | 13,129.39 | | | 13,129.39 |
| Tercon Cía. Ltda. | | | 115,363.43 | | | 115,363.43 |
| Navecuador S.A. | | | 29,082.38 | | | 29,082.38 |
| Neginter S.A. | | | 241,653.94 | | | 241,653.94 |
| Transarea S.A. | 16,096.76 | 22.50% | 3,600.00 | 21.73 | | 3,621.73 |
| Transmares S.A. | | | 225.00 | 29.37 | | 254.37 |
| Transpoint S.A. | | | 13,666.57 | | | 13,666.57 |
| Soneta Hotel Shopping Fideicomiso Hotel Ciudad del Rio | | | 20,000.00 | | | 20,000.00 |
| | | | 30,000.00 | | | 30,000.00 |
| Transvisa S.A. | | | 104,530.62 | (43,906.38) | | 60,624.24 |
| Transnippon S.A. | 281,408.89 | 22.50% | 45,950.55 | 3,162.55 | | 49,113.10 |
| Transtainercorp S.A. | | | | | | 3,208.00 |
| Klainvestments LLC | | | 75,000.00 | | (75,000.00) | |
| | | | <u>1,723,748.18</u> | <u>(20,982.86)</u> | <u>(75,000.00)</u> | <u>1,630,973.32</u> |

F. ACTIVOS FIJOS:

| | <u>Saldo al 01/01/2011</u> | <u>Adiciones</u> | <u>Ventas</u> | <u>Saldo al 31/12/2010</u> |
|------------------------|----------------------------|------------------|--------------------|----------------------------|
| Terrenos | 129,121.34 | 17,000.00 | (60,000.00) | 86,121.34 |
| Inmuebles | 747,809.88 | 54,155.04 | | 801,964.92 |
| Equipos inmuebles | 9,424.35 | | (9,424.35) | |
| Vehículos | 45,893.15 | | | 45,893.15 |
| | 932,248.72 | 71,155.04 | (69,424.35) | 933,979.41 |
| Depreciación acumulada | (158,798.00) | (47,456.00) | 4,084.32 | (202,169.68) |
| | <u>773,450.72</u> | <u>23,699.04</u> | <u>(65,340.03)</u> | <u>731,809.73</u> |

INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR S.A.**G. CUENTAS POR PAGAR:**

| | | Al 31 de diciembre del | |
|----------------------------------|-----|-------------------------------|------------------|
| | | 2011 | 2010 |
| Cuentas y aceptaciones por pagar | (1) | 10,278.00 | 22,734.00 |
| Otros | | 65.99 | 7.99 |
| | | <u>10,343.99</u> | <u>22,741.99</u> |

(1) Corresponde a inversiones a plazo realizado por Fideicomiso Hotel Ciudad del Río con fecha 25 de julio del 2010 y vencimiento 25 de octubre del 2012; no genera intereses.

H. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Representa 700.000 participaciones – autorizadas, emitidas y en circulación con un valor nominal de US\$1.00 cada una.

Reserva de capital: Se incluyen en este rubro las siguientes cuentas que se originaron en ajustes por inflación hasta el período de transición: reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria.

Conforme a la Resolución No 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O. # 483 del 28 de diciembre del 2001, la Compañía podrá compensar las pérdidas del ejercicio y las acumuladas con el saldo acreedor de esta cuenta, pero si no es suficiente, se utilizarán los saldos acreedores de las cuentas reserva por valuación y reserva por donaciones. Esta compensación deberá ser aprobada por la Junta General de Accionistas.

Reserva por revalorización de acciones: Corresponde a los ajustes de Valor Patrimonial Proporcional de las inversiones en acciones y participaciones.

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.

Reserva facultativa: El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la Corporación y puede ser utilizado para ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos y gastos de ejercicios anteriores.

Resultados acumulados: 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 reliquidación de impuestos, etc.

I. DIVIDENDOS GANADOS:

Corresponde a dividendos recibidos en efectivo de las empresas en las cuales la compañía posee participación accionaria.

INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR S.A.

J. IMPUESTO A LA RENTA:

Hasta el año 2010, el impuesto a la renta se determinó sobre la base del 25% de las utilidades tributables. El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre de 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24% sobre su base imponible para el año 2011. Para los años 2012 y 2013, la tarifa del impuesto a la renta será de 23% y 22%, respectivamente.

En los años 2011 y 2010 no hubo base imponible, tal como se indica a continuación:

| | <u>2011</u> | <u>2010</u> |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Utilidad contable | 1,014,602.30 | 922,884.93 |
| Mas: Partidas no deducibles | 3,298.68 | |
| Menos: Dividendos Ganados | 1,026,417.79 | 896,618.31 |
| Otras Rentas Exentas | | 65,500.00 |
| Pérdida Tributaria | <u>(8,516.81)</u> | <u>(39,233.38)</u> |

K. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICl.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009 a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, a continuación la información de los grupos de adopción:

| | | Fecha de Adopción | Período de Transición |
|----------------|--|--------------------------|------------------------------|
| Grupo 1 | Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores y todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa | 1 de enero de 2010 | 2009 |
| Grupo 2 | Compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4,000,000 al 31-12-2007, holdings y grupos empresariales, de economía mixta, del sector público, estatales, paraestatales y organizadas como personas jurídicas. | 1 de enero de 2011 | 2010 |
| Grupo 3 | Las demás compañías no consideradas en los grupos anteriores | 1 de enero de 2012 | 2011 |

De acuerdo con el cronograma establecido, la compañía se encuentra ubicada en el grupo 3 y deberá contabilizar los ajustes por cambio de normativa el 1 de enero del 2012, siendo el año de transición el 2011.

INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR S.A.**L. HECHOS SUBSECUENTES:**

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2011, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.