

**INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(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 POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y, a partir del ejercicio económico 2012, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la administración:

Base de preparación y presentación: Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptó para el ejercicio 2012, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). El efecto económico de la adopción del nuevo marco conceptual se registró en el patrimonio el 1 de enero del 2012, tomando como referencia los saldos al 31 de diciembre del 2011. Estos ajustes se comentan en la Nota K.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF): El marco conceptual que utilizó la Compañía desde el período 2011 hacia atrás, se basaba en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), que eran la traducción de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), vigentes en el año 1999, consecuentemente, las prácticas contables que utilizó la Compañía, eran compatibles con las NIC (ahora NIIF) del año 1999. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2012, han sido preparados sobre la base de las NIIFs.

Consecuentemente, los estados financieros cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a los períodos que inician el 1 de enero del 2012, como se describen en estas políticas contables. En la preparación de los estados financieros, la Compañía adoptó como período de transición, las transacciones registradas desde el 1 de enero del 2011.

En la Nota K se describe los principales ajustes registrados el 1 de enero del 2012 y que, sirven para reeditar los estados financieros previamente publicados, con corte al 31 de diciembre del 2011.

**INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR S.A.****B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

Propiedades, planta y equipos: 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 las propiedades, planta y equipos, 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 fueron ajustados al Valor Patrimonial Proporcional hasta el año 2011.

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

**C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:**

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banco local	14,750	21,647
Banco del exterior	72,027	532
Inversiones temporales (1)	201,000	
	<u>287,777</u>	<u>22,179</u>

(1) Corresponde a inversión en depósito a plazo en el Banco Santander Internacional con una tasa de interés del 1.8% con vencimientos trimestrales.

**D. CUENTAS POR COBRAR:**

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
KlInvestments LLC	51,139	
Transpoint	120,330	
Patricia de Lazo	300	
Otras cuentas por cobrar		5,800
	<u>171,769</u>	<u>5,800</u>

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

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

**F. INVERSIONES PERMANENTES:**

Las inversiones en acciones se detallan a continuación:

<u>Compañía</u>	<u>% de Participación</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>Ajuste</u>	<u>Incremento</u>	<u>31/12/2012</u>
Hammonia S.A.	22.50	288,367	(175,867)		112,500
Transoceánica Cía. Ltda.	22.50	746,014	(228,514)		517,500
Transsky S.A.	22.50	16,875	(5,625)		11,250
La Unión Cía. de Seguros	N/D	13,129	(8,716)		4,413
Tercon Cía. Ltda.	22.50	115,364	(81,614)		33,750
Navecuador S.A.	22.50	29,083	(22,782)		6,301
Neginter S.A.	22.50	241,653	(214,654)	108,000	134,999
Transarea S.A.	22.50	3,622	(22)		3,600
Transmares S.A.	22.50	254	(29)		225
Transpoint S.A.	26.73	13,667	293,834		307,501
Soneta Hotel Shopping	N/D	20,000			20,000
Fideicomiso Hotel Ciudad del Rio	N/D	30,000			30,000
Transvisa S.A.	22.50	60,624	(15,624)		45,000
Transnippon S.A. Transtainercorp S.A.	22.50 26.73	49,113 3,208	(4,113)		45,000 3,208
		<u>1,630,973</u>	<u>(463,726)</u>	<u>108,000</u>	<u>1,275,247</u>

N/D= No disponible

**G. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS:**

	<u>Saldo al 31/12/2011</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo al 31/12/2012</u>
Terrenos	486,813		486,813
Inmuebles	1,387,650		1,387,650
Vehículos	45,894	43,187	89,080
	<u>1,920,357</u>	<u>43,187</u>	<u>1,963,543</u>
Depreciación acumulada	(253,888)	(67,767)	(321,655)
	<u>1,666,469</u>	<u>(24,580)</u>	<u>1,641,888</u>

## **INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR S.A.**

### **H. PATRIMONIO:**

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

**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 compensar pérdidas futuras o para aumentar el capital.

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

**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.

**Ajustes por implementación NIIF:** Se registran los ajustes resultantes de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, a la fecha de transición.

**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.

### **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.

**INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR S.A.****J. IMPUESTO A LA RENTA:** (Continuación)

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad contable	1,535,347	1,014,602
Mas: Partidas no deducibles	25,155	3,299
Menos: Dividendos Ganados	1,588,788	1,026,418
Pérdida Tributaria	<u>(28,286)</u>	<u>(8,517)</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.ICI.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, el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012.

A partir del 1 de enero del 2012 la Empresa adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" para PYMES, sin tener que hacer ajustes que afectaran a los estados financieros.

Conforme lo exigido por la Superintendencia de Compañías, la información contenida al 1 de enero del 2012 se presenta ajustada para efectos comparativos con la información al 31 de diciembre del 2011. El efecto de esta disposición frente a los requerimientos de NIIF 1, no afectan la presentación razonable de los estados financieros.

Los principales criterios adoptados en el periodo de transición son los siguientes:

- Se efectuó una revisión de las cuentas contables y se ajustaron a su valor razonable.

A continuación los ajustes efectuados:

	<u>Saldo NEC</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldo NIIF</u>
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
<b><u>ACTIVOS CORRIENTES:</u></b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	22,179		22,179
Documentos y Cuentas por Cobrar	5,800		5,800
Gastos pagados por anticipado	41,702		41,702
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<u>69,681</u>		<u>69,681</u>
<b>CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO</b>	500,000		500,000
<b>INVERSIONES PERMANENTES</b>	1,630,973		1,630,973
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS</b>	731,810	934,659	<u>1,666,469</u>

TOTAL ACTIVOS	2,932,464	934,659	3,867,123
---------------	-----------	---------	-----------

**INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR S.A.**

**K. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF: (Continuación)**

	<u>Saldo NEC</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldo NIIF</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar	10,344		10,344
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<u>10,344</u>		<u>10,344</u>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>			
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital social	700,000		700,000
Reserva legal	350,000		350,000
Reserva facultativa	400,000		400,000
Reserva de capital	4,879		4,879
Reserva por revalorización de acciones	489,638		489,638
Ajustes implementación NIIF		934,659	934,659
Resultados acumulados	977,603		977,603
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<u>2,922,120</u>	<u>934,659</u>	<u>3,856,779</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<u>2,932,464</u>	<u>934,659</u>	<u>3,867,123</u>

**L. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:**

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador hasta el año 2012 dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

De igual manera deben presentar, este mismo anexo aquellos contribuyentes que habiendo efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal, por un monto acumulado comprendido entre US\$1,000,000 a US\$3,000,000 y cuya proporción del total operaciones con partes relacionadas del exterior sobre el total de ingresos, de acuerdo con los casilleros correspondientes del formulario 101 del impuesto a la renta, sea superior al 50%.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$5 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero del 2010 determinan que los contribuyentes que realicen

operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

**INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR S.A.**

**L. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:** (Continuación)

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

A partir de la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011, emitida por el Servicio de Rentas Internas el 16 de enero del 2013 y publicada en el Registro Oficial N° 878 del 24 de enero del 2013, aplican los siguientes cambios:

- Las transacciones que se realicen con partes relacionadas locales también deberán considerarse conjuntamente con las transacciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, para determinar la presentación al Servicio de Rentas Internas del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y/o del Informe Integral de Precios de Transferencia.
- Se aumenta de US\$5 millones a US\$6 millones el monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior para presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia.
- Se elimina el párrafo que requería la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas para las operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, por un monto acumulado comprendido entre US\$1,000,000 a US\$3,000,000, y cuya proporción del total operaciones con partes relacionadas del exterior sobre el total de ingresos fuere superior al 50%.

**M. HECHOS SUBSECUENTES:**

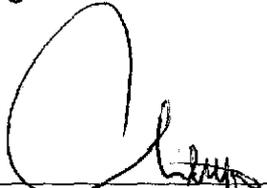
De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2012, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

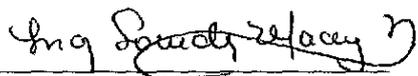
**INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR S.A.****ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011 (*)
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota C)	287,777	22,179
Documentos y Cuentas por Cobrar (Nota D)	171,769	5,800
Gastos pagados por anticipado	48,712	41,702
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>508,258</b>	<b>69,681</b>
<b>CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO</b> (Nota E)	499,788	500,000
<b>INVERSIONES PERMANENTES</b> (Nota F)	1,275,247	1,630,973
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS</b> (Nota G)	1,641,888	1,666,469
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>3,925,181</b>	<b>3,867,123</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Cuentas por pagar	296	10,344
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>296</b>	<b>10,344</b>
<b>PATRIMONIO</b> (Nota H)		
Capital social	700,000	700,000
Reserva legal	350,000	350,000
Reserva facultativa	400,000	400,000
Reserva de capital	4,879	4,879
Reserva por revalorización de acciones		489,638
Resultados por Aplicación NIIF primera vez	934,659	934,659
Resultados acumulados	1,535,347	977,603
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>3,924,885</b>	<b>3,856,779</b>
<b>TOTAL DEL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>3,925,181</b>	<b>3,867,123</b>

(\*) Ajustado según Normas Internacionales de Información Financiera

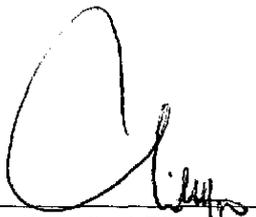
  
 Ing. Carl Riemann  
 Representante Legal

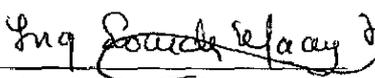
  
 Ing. Lourdes Macuy  
 Contadora

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

(Expresados en USDólares)

	<b>Años terminados al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>INGRESOS:</b>		
Arriendos	36,500	36,000
Dividendos ganados (Nota I)	1,588,788	1,026,418
Venta de terreno		70,040
Intereses ganados	51,219	4,420
	<u>1,676,507</u>	<u>1,136,878</u>
<b>COSTOS Y GASTOS:</b>		
Gastos de Personal	629	
Honorarios profesionales	9,208	13,507
Impuestos	42,067	24,493
Depreciación	67,767	48,241
Mantenimiento de Propiedad		21,087
Gastos de oficina	7,843	5,210
Movilizaciones	1,673	3,900
Otros	11,973	5,838
	<u>141,160</u>	<u>122,276</u>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<u>1,535,347</u>	<u>1,014,602</u>

  
 Ing. Carl Riemann  
**Representante Legal**

  
 Ing. Lourdes Macuy  
**Contadora**

**INMOBILIARIA INVERSIONISTA FARIMAR S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresados en USDólares)

	Reservas			Revalorización de acciones	Ajustes por implementación NIIF	Resultados Acumulados
	Capital Social	Legal	Facultativa			
Saldo al 31 de diciembre del 2010	700,000	313,001	400,000	510,621		830,596
Utilidad del ejercicio						1,014,602
Transferencia a reserva legal año 2011		36,999				(36,999)
Ajustes valor patrimonial proporcional				(20,983)		
Dividendos pagados						(830,596)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	700,000	350,000	400,000	489,638		977,603
Adopción NIIF primera vez					934,659	
Saldo al 1 de enero del 2012	700,000	350,000	400,000	489,638	934,659	977,603
Utilidad del ejercicio						1,535,347
Ajustes de inversiones				(489,638)		
Dividendos pagados						(977,603)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	700,000	350,000	400,000		934,659	1,535,347

  
 Ing. Carl Riermann  
 Representante Legal

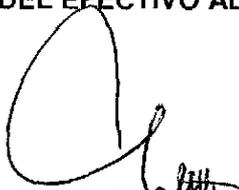
  
 Ing. Lourdes Macuy  
 Contadora

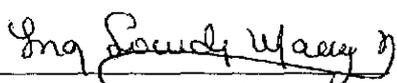
Vea notas a los estados financieros

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2012	2011 (*)
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	1,535,347	1,014,602
Depreciación	67,767	43,372
	<u>1,603,114</u>	<u>1,057,974</u>
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>		
Documentos y Cuentas por Cobrar	(165,969)	(5,800)
Gastos Pagados por Anticipados	(7,010)	(17,188)
Cuentas por pagar	(143,960)	(12,398)
	<u>(316,939)</u>	<u>(35,386)</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>1,286,175</u>	<u>1,022,588</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de propiedades y equipo	(43,186)	(71,155)
Cuentas por cobrar a largo plazo	212	
Ventas de propiedades y equipos		69,424
Inversiones Temporales	(201,000)	160,003
Inversiones permanentes		71,792
<b>EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<u>(243,974)</u>	<u>230,064</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Pago de dividendos	(977,603)	(830,596)
Préstamo a largo plazo		(500,000)
<b>EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<u>(977,603)</u>	<u>(1,330,596)</u>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO</b>	64,598	(77,945)
Saldo del efectivo al inicio del año	22,179	100,124
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u><u>86,777</u></u>	<u><u>22,179</u></u>

  
Ing. Carl Riemann  
Representante Legal

  
Ing. Lourdes Macuy  
Contadora

Vea notas en los estados financieros