

**FLORDHARI S.A.**

INFORME DE AUDITORIA SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012.

**FLORDHARI S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**CONTENIDO:**

- Informe del Auditor Independiente
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultado Integral
- Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
- Estado de Flujo de Caja
- Notas a los Estados Financieros

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de:  
FLORDHARI S.A.

### **1. Dictamen sobre los estados financieros**

He auditado los estados financieros que se adjuntan de FLORDHARI S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **2. 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 Internacionales de Información Financiera-NIIF, y del control interno necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### **3. Responsabilidad del auditor**

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de 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 evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría 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 comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la administración son razonables, así como una evaluación de 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 nuestra opinión de auditoría.

**4. Opinión**

Los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de FLORDHARI S.A. Al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF.



**C.P.A LEONARDO BRITO HIDALGO**

SC-RNAE -2 No. 587

Reg. No. 31.904

Mayo 20, 2013


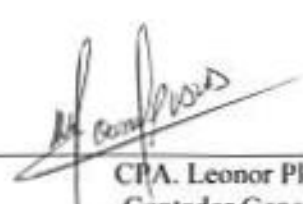
Guayaquil, Ecuador

**FLORDHARI S.A****ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresados en U. S. dólares)

	Notas	2012	2011	1 Enero 2012
<b>ACTIVOS</b>				
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	587	1,001	1,001
Cuentas por cobrar	6	67,841	111,744	111,744
Inventarios	7	176,883	57,325	57,325
Seguros y pagos anticipados	8	90,059	207,360	207,360
Activos por impuestos corrientes	9	<u>148,029</u>	<u>66,505</u>	<u>66,505</u>
<b>Total activos corrientes</b>		<b><u>483,399</u></b>	<b><u>443,935</u></b>	<b><u>443,935</u></b>
<b>Propiedad Planta y Equipos</b>				
Terrenos	10	1,019,575	438,067	438,067
Edificios e instalaciones		3,789,362	3,533,516	3,533,516
Maquinarias y equipos		169,455	120,499	120,499
Vehículos		80,613	51,080	51,080
Equipo de computación		6,301	4,291	4,291
Muebles y enseres		<u>12,005</u>	<u>12,005</u>	<u>12,005</u>
Total		5,077,311	4,159,458	4,159,458
Depreciación Acumulada		<u>(481,704)</u>	<u>(163,282)</u>	<u>(163,282)</u>
				0
Propiedad, planta y equipo, neto		<b><u>4,595,607</u></b>	<b><u>3,996,176</u></b>	<b><u>3,996,176</u></b>
<b>ACTIVOS BIOLOGICOS</b>	11	4,574,541	2,360,646	2,360,646
<b>ACTIVOS INTANGIBLES</b>	12	15,219	10,092	10,092
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b><u>9,668,766</u></b>	<b><u>6,810,848</u></b>	<b><u>6,810,848</u></b>

Ver notas a los estados financieros


  
\_\_\_\_\_  
Andrés Guzmán Baquerizo  
Gerente General  
\_\_\_\_\_  
CPA. Leonor Plaza  
Contador General


**FLORDHARI S.A.****ESTADO DE SITUACION FINANCIERA****POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012y 2011**

(Expresados en U. S. dólares)

	Notas	2012	2011	1 Enero 2012
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>				
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>				
Obligaciones financieras	13	355,706	336,393	336,393
Cuentas por pagar	14,21	290,639	657,958	657,958
Obligaciones laborales	15	115,678	58,753	58,753
Obligaciones con la administración tributaria	16	2,298	6,960	6,960
Otros gastos acumulados	13	<u>25,076</u>	<u>29,343</u>	<u>29,343</u>
Total pasivos Corrientes		<u>789,398</u>	<u>1,089,407</u>	<u>1,089,407</u>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>				
Obligaciones financieras L/P	13, 21	6,609,034	5,441,233	5,441,233
Obligaciones por beneficios definidos	17	<u>36,377</u>	<u>0</u>	<u>16,158</u>
Total pasivos no Corrientes		<u>6,645,411</u>	<u>5,441,233</u>	<u>5,457,391</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>7,434,808</b>	<b>6,530,640</b>	<b>6,546,798</b>
<b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>				
Capital Social	18	800	800	800
Aportes para futura capitalización		2,674,200	589,099	589,099
Resultados acumulados		(322,294)	(29,598)	(45,756)
Resultados del ejercicio		<u>(118,748)</u>	<u>(280,093)</u>	<u>(280,093)</u>
Total patrimonio neto		<u>2,233,958</u>	<u>280,208</u>	<u>264,050</u>
<b>TOTAL PASIVO y PATRIMONIO</b>		<b><u>9,668,766</u></b>	<b><u>6,810,848</u></b>	<b><u>6,810,848</u></b>

Ver notas a los estados financie


  
 \_\_\_\_\_  
 Andrés Guzmán Baquerizo  
 Gerente General


  
 \_\_\_\_\_  
 CPA. Leonor Plaza  
 Contador General

**FLORDHARI S.A.**  
**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011**  
(Expresados en U. S. dólares)

	Notas	2012	2011	1 Enero 2012
<b>INGRESOS</b>	19	867,740	728,842	728,842
<b>COSTOS DE VENTAS</b>	20	<u>775,363</u>	<u>881,936</u>	<u>881,936</u>
<b>MARGEN BRUTO</b>		<b>92,378</b>	<b>(153,094)</b>	<b>(153,094)</b>
<b>GASTOS DE ADMINISTRATIVOS</b>				
Gasto de personal		82,711	62,779	62,779
Honorarios profesionales		12,303	11,602	11,602
Gestión administrativa		15,848	16,530	16,530
Impuestos, tasas y contribuciones		67,143	12,593	12,593
Útiles de Oficina		4,540	2,180	2,180
Gastos no deducibles			2,508	2,508
Otros gastos administrativos		<u>17,284</u>	<u>16,046</u>	<u>16,046</u>
Total		<u>199,828</u>	<u>124,239</u>	<u>124,239</u>
<b>(PERDIDA) UTILIDAD OPERACIONAL</b>		<b>(107,450)</b>	<b>(277,333)</b>	<b>(277,333)</b>
Gastos Financieros		6,399	2,473	2,473
Otros(gastos) ingresos		<u>4,8998</u>	<u>287</u>	<u>287</u>
Total		<u>11,297</u>	<u>2,760</u>	<u>2,760</u>
<b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>		<b>(118,748)</b>	<b>(280,093)</b>	<b>(280,093)</b>

Ver notas a los estados financieros

  
\_\_\_\_\_  
Andrés Guzmán Baquerizo  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
CPA. Leonor Plaza  
Contador General


**FLORDHARI S.A**


**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aporte para futura capitalización</u>	<u>Utilidades (Pérdidas) Retenidas</u>	<u>Total</u>
ENERO 1, 2011	800		(29.598)	(28.798)
(Pérdida) del ejercicio			(280.093)	(280.093)
Aporte para aumento de capital	—	<u>589.099</u>	—	<u>589.099</u>
DICIEMBRE 31, 2011	<u>800</u>	<u>589.099</u>	<u>(309.691)</u>	<u>280.208</u>
Ajuste por adopción por primera vez de las NIIF	—	—	<u>(12.603)</u>	<u>(12.603)</u>
ENERO 1, 2012	<u>800</u>	<u>589.099</u>	<u>(322.294)</u>	<u>267.605</u>
Aporte para aumento de capital		2.085.101		2.085.101
(Pérdida) del ejercicio	—	—	<u>(118.748)</u>	<u>(118.748)</u>
DICIEMBRE 31, 2012	<u>800</u>	<u>2.674.200</u>	<u>(441.042)</u>	<u>2.233.958</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Andrés Guzmán Baquerizo  
Gerente General

  
CPA. Leonor Plaza  
Contador General



**FLORDHARI S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**  
 (Expresados en U. S. dólares)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Recibido de clientes	923.992	807.478
Pagado a proveedores, empleados y otros	(1.338.303)	(232.755)
Intereses pagados	(6.399)	26.870
Otros ingresos(gastos)	<u>(4.899)</u>	<u>(208)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>(425.609)</u>	<u>601.385</u>
<b>FLUJOS DE CAJA PARA ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Adquisición de propiedades	(336.345)	(3.734.828)
Inversión en activos biológicos y otros activos	<u>(2.542.785)</u>	<u>177.541</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(2.879.130)</u>	<u>(3.557.287)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Pagos de obligaciones corrientes	15.046	(1.010.000)
Nuevas obligaciones a largo plazo	1.204.178	3.701.024
Pagos de obligaciones a Largo Plazo	0	(785.248)
Inversiones temporales	0	0
Aportes de capital	<u>2.085.101</u>	<u>589.099</u>
Efectivo neto proveniente por actividades de financiamiento	<u>3.304.325</u>	<u>2.494.875</u>
<b>CAJA Y BANCOS:</b>		
Disminución/Incremento neto durante el año	(414)	(461.027)
Comienzo del año	<u>1.001</u>	<u>462.028</u>
<b>FIN DEL AÑO</b>	<b><u>587</u></b>	<b><u>1.001</u></b>

(Continúa...)

\_\_\_\_\_  
 Andrés Guzmán Baquerizo  
 Gerente General

\_\_\_\_\_  
 CPA Leonor Plaza  
 Contador General

**FLORDHARI S.A.**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 y 2011**  
 (Expresados en U. S. dólares)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA (PERDIDA) CON EL EFECTIVO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
(Pérdida)/ Utilidad neta	<u>(118.748)</u>	<u>(280.093)</u>
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades	49.646	111.641
..Provisión para jubilación y desahucio	0	0
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(37.621)	68.920
Inventarios	(119.557)	(57.325)
Otros activos corrientes	115.728	429.082
Cuentas por pagar	(369.125)	262.557
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>54.068</u>	<u>66.603</u>
Total ajustes	<u>(306.861)</u>	<u>881.478</u>
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b><u>(425.609)</u></b>	<b><u>601.385</u></b>

Ver notas a los estados financieros

\_\_\_\_\_  
 Andrés Guzmán Baquerizo  
 Gerente General

\_\_\_\_\_  
 CPA. Leonor Plaza  
 Contador General

## FLORDHARI S.A.

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

#### **1. OPERACIONES**

La Compañía fue constituida en Guayaquil – Ecuador en abril 07 del 2009 y su actividad principal es el cultivo, producción, cosecha y comercialización de productos agrícolas como el plátano y cacao. Para desarrollar su actividad cuenta con los siguientes predios agrícolas ubicados en la parroquia chongon:

<u>Predios</u>	<u>Superficie (has)</u>
Victoria I	98,27 has
Victoria II	151,69 has
Victoria III	157,87 has

Los predios Victoria I y parte de Victoria III, están hipotecados garantizando préstamos bancarios, ver nota 10.

#### **2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Estado de Cumplimiento – Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”).

El estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2012 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2012, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de FLORDHARI S.A. al 31 de diciembre del 2012, los cuales fueron emitidos por la Compañía con fecha 20 de mayo del 2013, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero del 2012. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de FLORDHARI S.A. al 31 de diciembre del 2012, los resultados de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en la Nota 4.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

**Bases de Preparación** – Los estados financieros de FLORDHARI S.A. comprenden el estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

**Efectivo y Equivalentes de Efectivo** – El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

**Cuentas por Cobrar** – Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como otros ingresos y se calcula utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial.

#### **Propiedades:**

- **Medición en el momento del reconocimiento inicial** - Las partidas de propiedades se miden inicialmente por su costo. El costo de las propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.
- **Medición posterior al reconocimiento inicial** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

- **Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales** - El costo de las propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, las vidas útiles y valores residuales usados en el cálculo de la depreciación:

<i>Item</i>	<i>Vida útil (en años)</i>	<i>Valor residual</i>
Edificio	20	Sin valor residual
Maquinarias y equipos	10	Sin valor residual
Equipos de seguridad	10	Sin valor residual
Equipos de comunicación	10	Sin valor residual
Muebles y enseres	10	Sin valor residual
Equipos de computación	3	Sin valor residual
Vehículo	5	Sin valor residual

- **Retiro o venta de propiedades** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**Deterioro del valor de los activos** - Al final de cada periodo, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso.

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

**Préstamos** - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**Cuentas por Pagar** - Las cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como gastos financieros y se calcula utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial.

**Impuestos** - El impuesto a la renta por pagar (corriente) se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula a la tasa del 23% de acuerdo con disposiciones legales.



**Provisiones** – Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

**Beneficios a empleados** – El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo.

**Reconocimiento de ingresos** – Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, como sigue:

- **Valor Mensual de Concesión** –
- **Concesión de locales comerciales** –

**Gastos** – Son registrados al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

**Activos financieros** – La Compañía clasifica sus activos financieros en: I) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y II) préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento** – Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro, reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en otros ingresos.

- **Préstamos y cuentas por cobrar** – Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

**Pasivos financieros** – Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

### 3. ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA - NIIF

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.IC1.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.IC1.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2009, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2012.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establecen en la NIIF 1.

#### Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

##### a) Estimaciones

La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

La Compañía podría tener que realizar estimaciones conforme a las NIIF, en la fecha de transición, que no fueran requeridas en esa fecha según los PCGA anteriores. Para lograr coherencia con la NIC 10 *Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa*, dichas estimaciones hechas según las NIIF reflejarán las condiciones existentes en la fecha de transición. En particular, las estimaciones realizadas en la fecha de transición a las NIIF, relativas a precios de mercado, tasas de interés o tasas de cambio, reflejarán las condiciones de mercado en esa fecha.

Esta exención también se aplicará a los periodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

La Compañía no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2009) ni para el primer periodo comparativo (31 de diciembre del 2009).

#### **Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía**

##### **a) Uso del valor razonable como costo atribuido**

La exención de la NIIF 1 permite optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la medición de una partida de propiedades por su valor razonable, y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación según PCGA anteriores de una partida de propiedades, planta y equipo, ya sea a la fecha de transición o anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable:

- i) al valor razonable; o
- ii) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

La Compañía ha considerado, el costo depreciado bajo PCGA anteriores como costo atribuido a la fecha de transición, ya que este es comparable con su costo depreciado de acuerdo a NIIF.

##### **b) Beneficios a los empleados**

Según la NIC 19 *Beneficios a los empleados*, la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la "banda de fluctuación", según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales. La aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores. Si la Compañía utilizara esta opción, la aplicará a todos los planes.

La Compañía aplicó esta exención y por lo tanto reconoció en utilidades retenidas (déficit acumulado) el importe de todas las ganancias (pérdidas) actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficios definidos hasta la fecha de transición a las NIIF.



**Conciliación entre NIIF y principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador**

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera previamente informada por la Compañía:

**Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011:**

	Diciembre 31, 2011 (en U.S. dólares)	Enero 1, 2012
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	264.050	264.050
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Incremento de la obligación por beneficios definidos (1)	16.158	16.158
Patrimonio de acuerdo a NIIF	280.208	280.208

**Explicación resumida de los ajustes de conversión a NIIF:**

**Con efectos patrimoniales**

- (1) Incremento de la obligación de beneficios definidos: Según NIIF, la Compañía debe reconocer un pasivo por beneficios definidos (jubilación patronal) para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial, el cual considera como variables: las tasas de mortalidad, tasa de rotación de los empleados, tasas de interés, fechas de jubilación, efectos por incrementos en los salarios de los empleados, así como el efecto en las variaciones en las prestaciones, derivados de los cambios en inflación. La Compañía eligió como política contable posterior el método de la banda de fluctuación para el reconocimiento de las ganancias o pérdidas actuariales. Bajo PCGA anteriores, la Compañía no registró ninguna provisión para jubilación patronal.

Al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011, los efectos de estos cambios fueron un incremento en el saldo de la obligación por beneficios definidos por US\$ 16.158 y una disminución en utilidades retenidas de US\$.16.158

#### **Sin efectos patrimoniales (reclasificación entre Activos y/o Pasivos)**

La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1

No existen diferencias significativas entre los estados de resultados integrales y de flujos de efectivo según las NIIF y los presentados según los PCGA anteriores.

#### **4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS**

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

##### **Deterioro de activos**

A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados. Durante el año 2012, la Compañía no ha reconocido pérdidas por deterioro del valor en sus activos tangibles.

##### **Vida útil de propiedades**

La Compañía revisa la vida útil estimada de las propiedades al final de cada periodo anual. Durante el periodo financiero, la administración ha determinado que la vida útil de sus propiedades es apropiada y que no requiere ser modificada.

## 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Diciembre 31 <b>2012</b> (U. S. dólares)	<b>2011</b>
Caja general	50	50
Depósito en tránsito		0
Bancos locales	<u>537</u>	<u>951</u>
Total	<u>587</u>	<u>1.001</u>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, caja y bancos incluye principalmente saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses.

## 6. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31 <b>2012</b> (U. S. dólares)	<b>2011</b>
Clientes no relacionados	55.136	56.404
Relacionadas, nota 12	0	45.219
Empleados	<u>12.705</u>	<u>10.121</u>
Total	<u>67.841</u>	<u>111.744</u>

## 7. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	Diciembre 31 <b>2012</b> (U. S. dólares)	<b>2011</b>
Inventarios de insumos agrícolas	29.032	19.521
Inventarios de insumos agrícolas (bod. Del monte)	8.266	37.804
Inventario de mata de café	<u>139.585</u>	<u>0</u>
Total	<u>176.883</u>	<u>57.325</u>

## 8. SEGUROS Y PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de seguros y anticipos es como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U. S. dólares)	
Anticipos a proveedores	<u>90.059</u>	<u>207.360</u>
Total	<u>90.059</u>	<u>207.360</u>

## 9. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de activos por impuesto corriente es como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U. S. dólares)	
Iva en compras crédito tributario	134.551	55926
Impuestos retenidos crédito tributario	<u>13.478</u>	<u>10.579</u>
Total	<u>148.029</u>	<u>66.505</u>

## 10. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U. S. dólares)	
Terreno	1.019.575	438.067
Edificios e instalaciones	3.789.362	3.533.516
Maquinarias	169.455	120.499
Equipo de computación	6.301	4.292
Vehículo	80.613	51.079
Muebles y enseres	<u>12.005</u>	<u>12.005</u>
Total	5.077.311	4.159.458
Menos depreciación acumulada	<u>(481.704)</u>	<u>(163.282)</u>
Total propiedades, planta y equipo	<u>4.595.607</u>	<u>3.996.176</u>

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U. S. dólares)	
Saldos neto al comienzo del año	3.996.176	2.462.928
Adiciones	336.973	1.696.530
Revaluación de terrenos	581.507	
Gasto de depreciación	(319.049)	(163.282)
Saldos neto al fin del año	<u>4.595.607</u>	<u>3.996.176</u>

Al 31 de diciembre del 2012, incluye adiciones principalmente en:

Los lotes victoria I y parte del lote victoria III, se encuentran con gravámenes debido a que se encuentran hipotecados por préstamos otorgados por el banco de Guayaquil ver nota 10.

## 11. ACTIVOS BIOLOGICOS

Un resumen de activos biológicos es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U. S. dólares)	
Siembra de pasto	26.998	26.998
Plantaciones de plátano	1.289.495	737.392
Plantaciones de cacao	3.164.341	1.158.462
Viveros	23.700	401.913
Plantaciones de coco	62.764	33.184
Plantaciones de café	<u>7.242</u>	<u>2.696</u>
Total	<u>4.574.541</u>	<u>2.360.646</u>

## 12. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U. S. dólares)	
Activos intangibles:		
Impuestos diferidos	3.555	
Membresía	0	1.566
Depósitos en Garantía	4.000	4.000
Seguro general	<u>7.664</u>	<u>4.525</u>
Total	<u>15.219</u>	<u>10.091</u>

### 13. OBLIGACION A LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U. S. dólares)	
Banco de Guayaquil Ope. # 173215 a 4 años plazo y con vencimiento trimestrales hasta diciembre del año 2014, con una tasa de interés del 9.84% anual reajutable.	96.289	183.585
Banco de Guayaquil Ope. # 122066 a 7 años plazos y con vencimiento trimestrales hasta mayo del año 2018 con una tasa de interés del 8% anual reajutable.	1.349.577	1.617.987
Autofácil	<u>21.812</u>	<u>—</u>
Total Bancos largo plazo	1.467.678	1.801.572
Cuentas por pagar Relacionadas (nota 21)	5.141.356	3.717.661
Porción corriente:		
Banco de Guayaquil Ope. # 173215 a 4 años plazo y con vencimiento trimestrales hasta diciembre del año 2014, con una tasa de interés del 9.84% anual reajutable	87.297	78.871
Banco de Guayaquil Ope. # 122066 a 7 años plazos y con vencimiento trimestrales hasta mayo del año 2018 con una tasa de interés del 8% anual reajutable	268.409	257.522
Intereses por pagar	<u>25.076</u>	<u>29.343</u>
Total obligaciones a largo plazo	<u>6.989.816</u>	<u>5.806.969</u>

Los préstamos bancarios se encuentran respaldados con hipoteca abierta, anticresis y prohibición voluntaria de enajenar y gravar en los lotes de victoria I y parte del lote victoria III.

#### 14. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U. S. dólares)	
Anticipos Clientes	9.766	0
Relacionadas, nota 21	0	78.000
Proveedores	<u>280.873</u>	<u>579.958</u>
Total	<u>290.639</u>	<u>657.958</u>

#### 15. OBLIGACIONES LABORALES

Un resumen de Obligaciones laborales es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U. S. dólares)	
Nomina por pagar	312	0
Aportes al iess	14.823	11.967
Beneficios sociales	<u>100.543</u>	<u>46.787</u>
Total	<u>115.678</u>	<u>58.753</u>

#### 16. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Un resumen de Obligaciones con la administración tributaria es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(U. S. dólares)	
Retenciones de impuesto a la renta	1.307	2.593
Retenciones de iva	<u>991</u>	<u>4.367</u>
Total	<u>2.298</u>	<u>6.960</u>

## 17. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de Obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	... Diciembre 31... <b>2012</b>	<b>2011</b>
	(U. S. dólares)	
Jubilación patronal	31.226	14.289
Bonificación por desahucio	<u>5.151</u>	<u>1.869</u>
Total	<u>36.377</u>	<u>16.158</u>

## 18. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social – Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el capital social está constituido por 800 acciones ordinarias de un valor nominal unitario de US\$1.

## 19. INGRESOS

Un resumen de ingresos es como sigue:

	... Diciembre 31... <b>2012</b>	<b>2011</b>
	(U. S. dólares)	
Ventas de plátano	788.801	580.839
Ventas de cacao	38.788	9.494
Ventas de mata de café	6.985	138.430
Otros ingresos ordinarios	<u>33.166</u>	<u>79</u>
Total	<u>867.740</u>	<u>728.842</u>



## 20. COSTO DE VENTA

Un resumen de ingresos es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	(U. S. dólares)	
Insumos y servicios	59.148	151.854
Energía Eléctrica	17.663	45.892
Mano de obra	396.089	366.378
Mantenimiento y reparaciones	114.756	87.410
Combustibles y lubricantes	20.316	9.387
Servicios básicos	3.660	299
Amortización de seguros	4.525	4.525
Depreciaciones	49.646	64.013
Otros costos de ventas	<u>109.560</u>	<u>152.178</u>
Total	<u>775.363</u>	<u>881.936</u>

## 21. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS Y SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones y saldos con compañías relacionadas durante los años 2012 y 2011, incluye lo siguiente:

	... Diciembre 31...	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	(U. S. dólares)	
<u>Cuentas por Cobrar:</u>		
Kobamobile S.A.		45.219
Total		<u>45.219</u>

	... Diciembre 31...	
	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	(U. S. dólares)	
<u>Cuentas por Pagar:</u>		
Kobamobile S.A.	299.787	
Cacaocorp S.A.		78.000
La Ganga RCA	4.563.693	3.393.286
Parraguesa S.A.	246.375	246.375
Accionistas	<u>31.501</u>	
Total	<u>5.141.356</u>	<u>3.717.661</u>

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los saldos de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas no devengan intereses y no tienen fechas de vencimiento establecidos.

## **22. EVENTO SUBSECUENTE**

Entre el 1 de Enero del 2012 y la fecha del presente informe (Abril 09, 2013), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos y que se ameriten una mayor exposición

## **23. RECLASIFICACIONES**

Ciertas cifras de los estados financieros al 31 de diciembre del 2011, fueron reclasificadas para efectos de presentación y comparabilidad.

---