

IN TERBASA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(1) Entidad que Reporta

Interbasa Cía. Ltda. (la "Compañía") fue constituida en el Ecuador el 26 de abril de 2006 y su objeto social es el arrendamiento y administración de bienes inmuebles.

Las operaciones de la Compañía se relacionan principalmente con el arrendamiento de las plantaciones, terrenos y oficinas a su parte relacionada Rosaprima Cía. Ltda., y a terceros. La Compañía no posee empleados en relación de dependencia.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía posee las siguientes propiedades para arrendamiento:

- Un lote de terreno de 116,28 hectáreas en el Cantón Cayambe, Provincia de Pichincha, por un valor de US\$ 3 millones.
- Un lote de terreno de 20 hectáreas ubicado en el Cantón Cayambe, Provincia de Pichincha por un valor de US\$ 1,3 millones. Dicho terreno se encuentra productivo con plantaciones de rosas, por lo que la Compañía adquiere adicionalmente al terreno, invernaderos, plantaciones de rosas y maquinaria agrícola que se encuentran en producción.
- Un lote de terreno de 1.277 hectáreas ubicado en el Cantón Cayambe, Provincia de Pichincha por un valor de US\$ 263 mil. La compra del terreno incluye los invernaderos, plantaciones de rosas y el sistema de riego instalados.
- Un lote de terreno de 34,24 hectáreas ubicado en el Cantón Pedro Moncayo, Provincia de Pichincha por el valor de US\$ 1 millón. La compra del terreno incluye todas las construcciones e instalaciones existentes en el predio.
- Un lote de terreno de 23 hectáreas situado en Llano Mónico y Mula Pamba ubicado en el sector rural de la Parroquia de Tupigachi, del cantón Pedro Moncayo, Provincia de Pichincha por el valor de US\$ 753.269. El terreno se adquiere el 16 de marzo de 2017 a Floralworld S. A., y las partes acuerdan que la Compañía podrá iniciar actividades en el inmueble, utilizar y gozar de este a partir del 23 de enero del 2017, quedando en posesión del inmueble hasta la transferencia efectiva de dominio con la inscripción de la escritura en el registro de la Propiedad.

La Compañía, entregó el arrendamiento operativo a su parte relacionada Rosaprima Cía. Ltda., los referidos terrenos, invernaderos y plantaciones de rosas [Ver nota 15 (a)].

Con fecha 16 de marzo de 2017 la Compañía adquiere a Floralworld S.A., un inmueble por US\$ 2.703.271, el cual cancela US\$ 2.350.000 en efectivo y asume el pasivo laboral de ciertos trabajadores involucrados directamente en el desarrollo del giro o actividad comercial en el que se encuentra inmerso el inmueble por un monto de US\$ 353.271. La compra del inmueble comprende:

IN TERBASA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

| Activo | Monto |
|------------------------------|-----------------------|
| Terreno | US\$ 753.269 |
| Invernaderos | 462.763 |
| Maquinaria y Equipo Agrícola | 209.555 |
| Activos Biológicos | 1.085.506 |
| Edificios | 192.178 |
| | <u>US\$ 2.703.271</u> |

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con lo previsto en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la gerencia de la Compañía el 26 de marzo de 2018 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta de Socios de la misma.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del principio del costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que constituye la moneda funcional de la Compañía. Toda la información se presenta en tal moneda, excepto cuando se indica de otra manera.

(d) Uso de Juicios y Estimados

i. Juicios, Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones

La preparación de estados financieros de acuerdo con lo previsto en las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones con tablas son reconocidas prospectivamente.

ii. Medición de Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía, de acuerdo con lo previsto en las NIIF, requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

(Con tinúa)

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial; (ii) revelación; y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo con lo previsto en las NIIF los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En la nota 5 se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento; es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior al dicho período.

(b) Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de préstamos y partidas por cobrar. Adicionalmente, clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

(Con tinúa)

i. Activos Financieros y Pasivos Financieros no Derivados - Reconocimiento y Baja

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en la cual se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de contratación.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo con tractuales del activo financiero en una transacción en la cual se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos y sea creada o retenida por la Compañía, se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

ii. Activos Financieros no Derivados - Medición

Préstamos y Partidas por Cobrar

Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible.

Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valoran al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de deudores comerciales.

iii. Pasivos Financieros no Derivados - Medición

Los pasivos financieros no derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

La Compañía tiene los siguientes otros pasivos financieros: préstamos bancarios, acreedores comerciales.

(c) Propiedades de Inversión

i. Reconocimiento y Medición

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo incluyendo los costos de la transacción.

(Con tinúa)

Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para generar renta o plusvalías se contabilizan como propiedades de inversión. Las propiedades de inversión

IN TERBASA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

relacionadas con propiedades y equipo (edificios, instalaciones y maquinaria y equipos) son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en el resultado del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

El valor razonable utilizado para satisfacer el requisito de revelación de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 40, es determinado por un perito externo, con capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valoración. La técnica de valoración usada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión se resume seguidamente: primero se determina el valor de reposición a nuevo, para lo cual se analizan las características constructivas de los inmuebles, tomando como base los costos unitarios de todos y cada uno de los elementos constitutivos de los mismos, publicados por revistas especializadas (por ejemplo, de la cámara de la construcción) y datos del mercado de la construcción en general. Los costos de reposición consideran tanto gastos directos como gastos indirectos en los cuales se debe incluir durante la construcción de una edificación. Luego, a partir del valor de reposición a nuevo, se calcula el valor comercial, aplicando conceptos de edad, estado, características arquitectónicas, funcionalidad, etc., permitiendo determinar el valor actual de comercialización de las construcciones.

ii. Depreciación

El costo de propiedades de inversión se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada 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.

Las vidas útiles estimadas para el periodo actual y comparativo son las siguientes:

| | Vida útil (en años) |
|------------------------------|------------------------|
| Edificios | 20 |
| Instalaciones | 10 |
| Maquinaria agrícola y equipo | <u>10</u> |

(d) Deterioro de Valor

i. Activos Financieros no Derivados

IN TERBASA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro.

La evidencia objetiva que un activo financiero está deteriorado puede incluir incumplimiento de pago por parte del deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que ésta no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor se declarará en bancarota, cambios diversos en el estado de pago del prestatario de la Compañía, desaparición de un mercado activo para un instrumento y datos observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medida costo amortizado (deudores comerciales) a nivel específico. Al evaluar el deterioro, la Compañía usa información histórica acerca de la oportunidad de las recuperaciones y el importe de la pérdida incurrida, y hace un ajuste a las condiciones económicas y crediticias actuales hacen probable que las pérdidas reales sean mayores o menores que las sugeridas por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado, se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de estimación para deterioro de la cartera de clientes.

Cuando la Compañía considera que no existen posibilidades realistas de recuperar el activo, los importes involucrados son castigados. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en resultados.

Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si la reversión está objetivamente relacionada con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

ii. Activos no Financieros

El importe en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios e impuesto a la renta diferido, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro.

Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados en el grupo más pequeño de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

(Continúa)

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente, usando un tasa de descuento antes de imponer el costo de oportunidad de las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos y específicos que puede tener el activo.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en su importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

(e) Activos Biológicos

i. Reconocimiento y Medición

La Compañía mantiene plantaciones de flores, las cuales son medidas al costo desde su reconocimiento inicial.

El costo de las plantaciones comprende su precio de adquisición pactado en la adquisición de los insumos. Los activos biológicos se consideran parte integral del terreno y se mantienen en libros hasta su erradicación o finalización de su vida útil. Los beneficios económicos futuros asociados con los activos biológicos fluyen hacia la entidad a través del arrendamiento operativo de los terrenos ya que constituyen parte integral de los mismos.

Durante el año 2015, la Compañía adoptó anticipadamente las Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41, publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en junio del 2014. La Compañía aplicó las referidas modificaciones de forma retrospectiva de acuerdo con la NIC 8. Las modificaciones a la NIC 16 y NIC 41 definen el concepto de planta productora y requieren que los activos biológicos que cumplan con esta definición sean contabilizados de conformidad con la NIC 16, en lugar de la NIC 41. A partir del 1 de enero del 2015, la Compañía adoptó el modelo del costo para la medición posterior al reconocimiento inicial, conforme a lo establecido en la NIC 16, tomandolo como costo atribuible del valor razonable de los activos biológicos reportados al 31 de diciembre de 2013.

ii. Costos Posteriores

Una vez que inicie la etapa productiva, las plantaciones pasan de estado vegetativo a producción y son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de mantenimiento se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

(Con tinúa)

iii. Depreciación

El costo de las plantas en producción se deprecia de acuerdo con el método de línea recta.

La vida útil estimada de las plantaciones es de 5 años. La vida útil y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(f) Activos Arrendados

Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleados de modo de línea recta durante el plazo correspondiente del arrendamiento.

(g) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

i. Impuesto a la Renta Corriente

Se basa en la utilidad gravable la utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

ii. Impuesto a la Renta Diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable ni la contable.

Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable, en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

(Con tinúa)

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empujando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

iii. Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado: cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

iv. Exposición Tributaria

Al determinar el importe del impuesto a la renta corriente e impuesto a la renta diferido, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Pueden surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en el cual se determinen.

(h) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o imponible resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para pagarla obligación y el monto puede ser razonablemente estimado.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera a futuro, a la tasa antes de impuesto que refleje la evaluación actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes, a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(Continúa)

(i) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

Arrendamiento de Bienes

El ingreso ordinario se reconoce cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía y los beneficios pueden ser medidos de manera fiable. Los ingresos ordinarios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Gastos

Se registran 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 período en el que se conocen.

Costos Financieros

Los costos financieros están compuestos principalmente por intereses sobre préstamos. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición o la construcción de un activo que califica se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

(4) Nuevas Normas e Interpretaciones Aún no Adoptadas

Las nuevas normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2017, cuya aplicación anticipada es permitida sin embargo, tales normas, no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros adjuntos.

NIIF 15 Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes

La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuando se reconocen y en qué monto. La NIIF 15 reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 "Ingresos de Actividades Ordinarias", la NIC 11 "Contratos de Construcción" y la CINIIF 13 "Programas de Fidelización de Clientes".

La NIIF 15 es efectiva para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018. Su adopción temprana es permitida.

Esta Norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos basado en el concepto de control, por el cual los ingresos han de reconocerse a medida que se satisfagan las obligaciones contraídas con los clientes a través de la entrega de bienes y servicios, ya sea en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo.

El nuevo modelo introduce un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en los siguientes cinco pasos:

1. Identificar el contrato con el cliente;
2. Identificar las obligaciones de desempeño del contrato;
3. Determinar el precio de la transacción;
4. Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño; y,
5. Reconocer el ingreso cuando (o en la medida en que) la entidad satisfaga las obligaciones de desempeño identificadas en los contratos.

Como se explica más ampliamente en las notas 1 y 3 (i) a los estados financieros, las principales actividades por las que la Compañía reconoce ingresos es por el arrendamiento de bienes inmuebles, para lo cual la Administración ha evaluado, en forma preliminar, que la mayoría de los contratos con sus clientes representan una sola obligación de desempeño (principalmente la obligación de entregar los servicios antes descritos) y cuyos ingresos se reconocen en el momento en que se presta el servicio, lo que no difiere materialmente con el reconocimiento de ingresos de la actual NIC 18.

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Adicionalmente, la Administración espera que, con base a su evaluación preliminar, la adopción de la NIF 15 no tenga un impacto material en el reconocimiento o presentación de los ingresos de la Compañía.

NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIF 9 publicada en julio de 2014 reemplaza las guías de la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición". La NIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros, y nuevos requisitos generales de contabilidad y coberturas. La NIF 9 mantiene las guías relacionadas con el reconocimiento y baja de instrumentos financieros de la NIC 39. La NIF 9 es efectiva para periodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2018, con adopción temprana permitida.

La Compañía ha iniciado el proceso de evaluar el impacto potencial resultante de la aplicación de la NIF 9. La Compañía no planea una adopción temprana de esta norma.

La Administración de la Compañía ha iniciado la revisión de las diferentes secciones de la NIF 9 para determinar el impacto que tendría la nueva norma y desarrollar la política contable que llevará a cabo a partir del año 2018.

Sobre la base de los activos y pasivos financieros que mantiene la Compañía al 31 de diciembre de 2017, la Administración espera que el nuevo modelo de clasificación y medición de instrumentos financieros no tenga un efecto material en los estados financieros de la Compañía.

Así también, dado la naturaleza del negocio de la Compañía, los deudores comerciales están comprometidos principalmente por el arrendamiento de bienes inmuebles a Rosa Prima Cía. Ltda., por lo que la Compañía estima que es no recuperables, el plazo de crédito es menor a un año, no existen cuentas a cobrar de otra naturaleza que sean significativas, no se espera que el impacto de aplicar el modelo de pérdidas esperadas sea material en los resultados de la Compañía.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIF 16 reemplaza las actuales guías de arrendamiento, incluyendo la NIC 17 "Arrendamientos", CINIF 4 "Determinar si un Acuerdo contiene un Arrendamiento", SIC 15 "Arrendamientos Operativos- Incentivos" y SIC 27 "Evaluar la Substancia de las Transacciones con la Forma Legal de un Arrendamiento".

(Continúa)

La NIF 16 es efectiva para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2019. Se permite adopción temprana para entidades que apliquen NIF 15 "Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes" en o antes de la aplicación inicial de NIF 16.

La NIF 16 introduce un modelo contable de arrendamiento para los arrendatarios. Un arrendatario reconoce un activo por el derecho de uso del activo subyacente y un pasivo que representa su obligación de realizar los pagos correspondientes al canon de arrendamiento.

Hay excepciones opcionales para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de bienes de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la norma actual, es decir, el arrendador continúa clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

La Compañía ha iniciado el proceso de evaluar el impacto potencial resultante de la aplicación de la NIF 16, cuyos efectos cuantitativos dependerán de las condiciones económicas futuras, la tasa de interés de los préstamos y obligaciones, del método de transición elegido y de la extensión en la cual la Compañía utilice las excepciones prácticas y el reconocimiento de estas excepciones. La Compañía no planea una adopción temprana de esta norma.

Otras Nuevas Normas o Modificaciones a Normas e Interpretaciones

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

La Compañía no espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros:

- Mejoras Anuales a las NIIFs Ciclo 2014-2016 (Enmiendas a la NIF 1 y NIC 28).
- Clasificación y Medición de Pago Basado en Acciones (Enmienda a la NIF 2).
- CIN IIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Consideración Anticipada.
- CIN IIF 23 Incertidumbre sobre Tratamiento Tributario.

(5) Instrumentos Financieros - Valores Razonables y Administración de Riesgos

(a) Valores Razonables

Las políticas contables requieren que se determine los valores razonables de los activos y pasivos financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

Préstamos y Partidas por Cobrar

Los deudores comerciales corrientes sin tasa de interés son medidos al monto de la factura original si el efecto del descuento es inmaterial. Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales.

Los importes en libros de los deudores comerciales se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento en el corto plazo.

(Continúa)

Otros Pasivos Financieros

El valor razonable, que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha de medición.

El valor de los préstamos (medición categorizada en el nivel 2 de valor razonable – véase nota 2.d.ii) se aproxima al valor en libros puesto que las tasas de interés de los mismos son similares a las tasas de mercado para instrumentos financieros de similares características.

Los montos registrados de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable, debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

(b) Administración de Riesgo Financiero

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

i. Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Compañía

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y permitirle reaccionar a los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía, a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, está desarrollando un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos a los cuales se enfrenta la Compañía.

ii. Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de los deudores comerciales.

El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito. (Continúa)

Deudores Comerciales

Los deudores comerciales están compuestos mayoritariamente por su parte relacionada RosaPima Cía. Ltda. debido a que arrienda toda su propiedad de inversión a la mencionada compañía. Al 31 de diciembre de 2017 el 95% (96% en 2016) de la cartera se encuentra concentrada en RosaPima Cía. Ltda..

La antigüedad de los saldos de los deudores comerciales a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

| | Nota | 2017 | 2016 |
|--------------------------|--------|------------------|------------------|
| Vigente y no deteriorada | US\$ | 893.030 | 867.341 |
| De 31 a 60 días | | 16.914 | 289.113 |
| De 60 a 180 días | | 33.828 | 578.227 |
| Más de 181 días | | <u>1.021.052</u> | <u>1.511.303</u> |
| | 6 US\$ | <u>1.964.824</u> | <u>3.245.985</u> |

El saldo de la estimación para deterioro al 31 de diciembre de 2017 con respecto a los deudores comerciales fue de US\$ 0 (US\$ 1.812 en 2016).

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

La Compañía estima que los montos en mora por más de treinta días son totalmente recuperables sobre la base de los análisis del riesgo de crédito de los clientes. La Compañía estima que no requiere una estimación para deterioro paranguno de los saldos por cobrar a compañías relacionadas (véase nota 15 (b)).

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La Compañía mantenía efectivo y equivalentes de efectivo por US\$39.273 al 31 de diciembre de 2017 (US\$ 44.914 en 2016). El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos sustancialmente en bancos e instituciones financieras que en general superan la calificación "A", según agencias calificadoras de riesgo registradas en la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

iii. Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados principalmente, con la entrega de efectivo.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez, es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía. La Compañía con toda la liquidez requerida mediante una adecuada gestión de los vencimientos de activos y pasivos.

(Continúa)

La Compañía monitorea el nivel de entradas de efectivo de deudores comerciales junto con las salidas de efectivo esperadas para acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

A la fecha de emisión de los estados financieros no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.

La Compañía mantiene las siguientes garantías sobre terrenos y construcciones (Ver nota 8).

| Institución financiera | Tipo de garantía | | Válora de mercado |
|---------------------------------------|------------------------|------|-------------------|
| Banco de la Producción Probarco S. A. | Terreno y construcción | US\$ | 4.240.977 |
| Banco de la Producción Probarco S. A. | Terreno y construcción | | 1.890.213 |
| Banco de la Producción Probarco S. A. | Terreno | | <u>1.337.126</u> |
| | | US\$ | <u>7.468.316</u> |

Como continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no devueltos. Los importes se presentan brutos, no descontados e incluyen los pagos estimados de intereses (en dólares americanos):

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

| | Valor contable | Flujos de efectivo contractuales |Entre..... | | |
|-------------------------|-----------------------|----------------------------------|------------------|----------------|----------------|
| | | | menos 6 meses | 6 y 12 meses | Más de 1 año |
| 31 de diciembre de 2017 | | | | | |
| Préstamos bancarios | US\$ 820.945 | 1.043.519 | 33.144 | 77.442 | 932.933 |
| Acreedores comerciales | 542.220 | 542.220 | 542.220 | - | - |
| Impuestos por pagar | 276.423 | 276.423 | - | - | - |
| | <u>US\$ 1.639.588</u> | <u>1.862.162</u> | <u>575.364</u> | <u>77.442</u> | <u>932.933</u> |
| 31 de diciembre de 2016 | | | | | |
| Préstamos bancarios | US\$ 904.350 | 938.482 | 511.899 | 426.583 | - |
| Acreedores comerciales | 768.066 | 768.066 | 268.066 | 500.000 | - |
| Impuestos por pagar | 506.084 | 506.084 | 506.084 | - | - |
| | <u>US\$ 2.178.500</u> | <u>2.212.632</u> | <u>1.286.049</u> | <u>926.583</u> | <u>-</u> |

iv. Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que maneja. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

(Continúa)

Riesgo de Moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar de los Estados Unidos de América y las transacciones que realiza la Compañía principalmente son en esa moneda; por lo tanto, la Administración estima que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda no es relevante.

A la fecha de los estados financieros la Compañía no mantiene activos o pasivos financieros no denominados en moneda extranjera.

Riesgo de Tasas de Interés

Este riesgo está asociado con las tasas de interés variable de las obligaciones contraídas por la Compañía y que por lo mismo generan incertidumbre respecto a los cargos a resultados por concepto de intereses y por la cuantía de los flujos futuros.

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene un préstamo a tasas de interés variable. Dentro del financiamiento de la Compañía, los préstamos y obligaciones financieras se encuentran a tasas de interés del mercado según se informa en la nota 9.

Análisis de sensibilidad de tipos de interés

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Con base en la evaluación de la tasa de interés variable que se mantienen en la obligación financiera con una entidad financiera privada, la Administración de la Compañía estima que el riesgo de tasa de interés variable es insignificante.

Análisis del Valor Razonable para los Instrumentos a Tasa Fija

La Compañía no mide los activos y pasivos financieros al valor razonable a través de resultados y no participa en transacciones de derivados (permuta financiera de tasa de interés). Por lo tanto, una variación en la tasa de interés no afectaría el valor registrado de los activos y pasivos financieros a tasa de interés fija o los resultados o el patrimonio de la Compañía.

Administración de Capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas y acreedores y sustentar el desarrollo futuro de sus negocios. El capital se compone del patrimonio neto. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de capital. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

El índice de deuda-patrimonio ajustado de la Compañía al término del periodo del estado de situación financiera era el siguiente:

| | 2017 | 2016 |
|---|-----------------------|------------------|
| Total pasivos | US\$ 1.639.588 | 2.178.500 |
| Menos: efectivo y equivalentes de efectivo | <u>(39.273)</u> | <u>(44.914)</u> |
| Deuda neta de efectivo y equivalentes de efectivo | US\$ <u>1.600.315</u> | <u>2.133.586</u> |
| Patrimonio neto | US\$ <u>8.972.376</u> | <u>7.511.836</u> |
| Índice deuda-patrimonio ajustado | <u>0,18</u> | <u>0,28</u> |

(6) Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

El detalle de los deudores comerciales es el siguiente:

IN TERBASA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

| | Nota | 2017 | 2016 |
|------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Deudores comerciales: | | | |
| Partes relacionadas | 15 (b) US\$ | 1.867.064 | 3.127.356 |
| Terceros locales | | <u>97.760</u> | <u>118.629</u> |
| Estimación para deterioro de valor | 5 (b.ii) | <u>1.964.824</u> | <u>3.245.985</u> |
| | | - | (1.812) |
| | US\$ | <u>1.964.824</u> | <u>3.244.173</u> |
| Otras cuentas por cobrar | | | |
| Anticipos entregados a proveedores | | <u>1.127</u> | <u>-</u> |
| | US\$ | <u>1.965.951</u> | <u>3.244.173</u> |

(7) Activos Biológicos

El detalle del movimiento de los activos biológicos es el siguiente:

| | 1 de enero de 2017 | Adiciones | Baja | 31 de diciembre de 2017 |
|-------------------------|--------------------|-----------|----------|-------------------------|
| Costo: | | | | |
| Plantaciones de flores | US\$ 1.111.864 | 1.085.506 | (88.479) | <u>2.108.891</u> |
| Depreciación acumulada: | | | | |
| Plantaciones de flores | US\$ 674.487 | 348.802 | (51.811) | <u>971.478</u> |
| Importe neto en libros | US\$ 437.377 | 736.704 | (36.668) | <u>1.137.413</u> |
| Nota | | 14 | | |

(Con tinúa)

| | 1 de enero de 2016 | Adiciones | Baja | 31 de diciembre de 2016 |
|-------------------------|--------------------|-----------|----------|-------------------------|
| Costo: | | | | |
| Plantaciones de flores | US\$ 1.131.506 | - | (19.642) | <u>1.111.864</u> |
| Depreciación acumulada: | | | | |
| Plantaciones de flores | US\$ 463.594 | 225.298 | (14.405) | <u>674.487</u> |
| Importe neto en libros | US\$ 667.912 | (225.298) | (5.237) | <u>437.377</u> |
| Nota | | 14 | | |

Administración de Riesgos

La Compañía, como parte del manejo de sus inversiones en activos biológicos, debe enfrentar una serie de riesgos relacionados con estos activos. Los riesgos y la administración de éstos se detallan a continuación:

(a) Riesgos Físicos

IN TERBASA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Corresponden a daños en las plantaciones forestales ocasionadas por incendios, viento, heladas, ganzo, pasotero de animales, etc..

(b) Riesgos Biológicos

Corresponden a daños en las plantaciones forestales ocasionadas por plagas, pestes y enfermedades. El Departamento Forestal desarrolla diversos programas de prevención y control de plagas forestales que permiten detectar precozmente cualquier situación que amenace el valor de las plantaciones y proceder adecuadamente con medidas de control y prevención de dichas enfermedades.

(c) Riesgos Sociales y Ambientales

Corresponden a situaciones de reclamaciones sociales, étnicas y/o ambientales de la comunidad que pueden afectar el negocio forestal, e inclusive las comunidades. La Compañía desarrolla una amplia gestión con las comunidades y con el cuidado del medio ambiente, a través de sus programas de Responsabilidad Social y Ambiental.

(8) Propiedades de Inversión

El detalle de propiedades de inversión es el siguiente:

| | 1 de enero de 2017 | Adiciones | 31 de diciembre de 2017 |
|-------------------------|-----------------------|------------------|-------------------------|
| Costo: | | | |
| Terrenos | US\$ 5.574.537 | 753.269 | 6.327.806 |
| Edificios | 327.799 | 192.178 | 519.977 |
| Instalaciones | <u>310.893</u> | <u>462.764</u> | <u>773.657</u> |
| | US\$ <u>6.213.229</u> | <u>1.408.211</u> | <u>7.621.440</u> |
| Depreciación acumulada: | | | |
| Edificios | US\$ 163.899 | 23.597 | 187.496 |
| Instalaciones | <u>127.233</u> | <u>65.797</u> | <u>193.030</u> |
| | US\$ <u>291.132</u> | <u>89.394</u> | <u>380.526</u> |
| Importe neto en libros | US\$ <u>5.922.097</u> | <u>1.318.817</u> | <u>7.240.914</u> |
| Nota | | 14 | |

IN TERBASA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

| | 1 de enero de 2016 | Adiciones | 31 de diciembre de 2016 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------|----------------------------|
| Costo: | | | |
| Terrenos | US\$ 5.574.537 | - | 5.574.537 |
| Edificios | 327.799 | - | 327.799 |
| Instalaciones | 310.893 | - | 310.893 |
| | <u>US\$ 6.213.229</u> | <u>-</u> | <u>6.213.229</u> |
| Depreciación acumulada: | | | |
| Edificios | US\$ 148.876 | 15.023 | 163.899 |
| Instalaciones | 98.733 | 28.500 | 127.233 |
| | <u>US\$ 247.609</u> | <u>43.523</u> | <u>291.132</u> |
| Importe neto en libros | <u>US\$ 5.965.620</u> | <u>(43.523)</u> | <u>5.922.097</u> |
| Nota | | 14 | |

Las propiedades de inversión corresponden a una serie de propiedades comerciales que son arrendadas principalmente a partes relacionadas [ver nota 15 (a)] y en menor cuantía a terceros. Los contratos de arrendamiento generalmente son por un período inicial de un año, renovable. No se cobran cuotas contingentes.

Al 31 de diciembre de 2017, se adquirió un inmueble sobre el cual se efectuó dos pagos al contado por la totalidad del precio pactado. [Ver nota 1].

En el 2015 se adquirió un terreno por US\$1.000.000 sobre el cual se efectuó un convenio de pago a 4 cuotas de la totalidad del precio pactado. Durante el año 2016 y 2017 se cancelaron dos cuotas por US\$250.000 cada una. (Con tinúa)

Los terrenos y construcciones con valor en libros de US\$3.782.380 (US\$5.213.229 en 2016) garantizan los créditos hipotecarios adeudados de la Compañía por US\$ 820.945 al 31 de diciembre de 2017 (US\$899.676 en 2016) y los préstamos de su parte relacionada por US\$4.179.055 (US\$183.337 en 2016). [(Véase nota 5 (b) (iii)).

La Junta General Extraordinaria y Universal de Socios celebrada el 06 de febrero de 2017, autorizó a la Compañía, para que se obligue en calidad de codeudora, frente al Banco de la Producción S.A., en la línea de crédito de hasta US\$5.000.000 otorgada a Rosaprima Cia.Ltda.

La Junta General Extraordinaria y Universal de Socios celebrada el 06 de febrero de 2017, autorizó a la Compañía, para que se obligue en calidad de deudora, frente al Banco de la Producción S.A., en la línea de crédito de hasta US\$821.000.

Medición del Valor Razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por peritos externos independientes con una capacidad reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valoración.

IN TERBASA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El valor razonable de las propiedades de inversión durante el 2017 es de aproximadamente US\$9.009.105, el cual se ha clasificado como un valor razonable nivel 2 sobre la base de la técnica de valoración usada. Ver nota 3 (c) i.

El modelo de valoración de las propiedades de inversión considera el enfoque de mercado y de tasación, considerando para ello plusvalía, área, estado, calidad y ubicación. El método de mercado comprende el análisis de transacciones de inmuebles comparables para obtener referencia de precios y bajo un estudio determinar el valor razonable.

(9) Préstamo Bancario

Un resumen del préstamo bancario es como sigue:

| | Tasa de interés nominal | Año de vencimiento | Valor nominal en US\$ | |
|---|----------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|
| | | | 2017 | 2016 |
| Banco de la Producción Prudubanco S. A. | 8,50% | 2017 | - | 89.9676 |
| Banco de la Producción Prudubanco S. A. | 8,33% | 2023 | 820.945 | - |
| Intereses por pagar | | | - | 4.674 |
| | | | <u>820.945</u> | <u>904.350</u> |
| Corriente | | | 45.107 | 904.350 |
| No corriente | | | 775.838 | - |
| | | | <u>820.945</u> | <u>904.350</u> |

Los intereses devengados y pagados durante el 2017 ascienden a US\$63.548 (US\$116.636 en 2016).

(Con tinúa)

En la nota [5 (b) iv y iii] incluye información sobre la exposición de la Compañía al riesgo de la tasa de interés y liquidez.

(10) Acreedores Comerciales

El detalle de los acreedores comerciales es el siguiente:

| | Nota | 2017 | 2016 |
|---------------------|--------|----------------|----------------|
| Proveedores locales | US\$ | 505.950 | 750.990 |
| Partes relacionadas | 15 (b) | - | 17.076 |
| Otras | | 36.270 | - |
| | US\$ | <u>542.220</u> | <u>768.066</u> |

(11) Impuestos

(a) Impuestos por Pagar

IN TERBASA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

| | 2017 | 2016 |
|--|---------------------|----------------|
| Impuesto a la renta por pagar | US\$ 275.641 | 502.094 |
| Impuesto al Valor Agregado - IVA | 577 | 3.769 |
| Retenciones en la fuente de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado | <u>205</u> | <u>221</u> |
| | US\$ <u>276.423</u> | <u>506.084</u> |

(b) Impuesto a la Renta Reconocido en Resultados

| | Año terminado el 31 de diciembre de | |
|-------------------------------|--|----------------|
| | 2017 | 2016 |
| Impuesto a la renta corriente | US\$ <u>484.804</u> | <u>802.404</u> |

(c) Conciliación de la Tasa Efectiva de Impuesto a la Renta

La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 22%, adicionalmente a partir de 2015, las leyes tributarias vigentes establecen que cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de las sociedades, se liquidará el impuesto a la renta, con la tarifa del 25%. Con base en esta disposición y, considerando que el principal accionista de la Compañía se encuentra domiciliado en un país con régimen de menor imposición, la Compañía aplicó la tarifa impositiva del 25% por la determinación del impuesto a la renta en 2017 (y 2016).

| | Año terminado el 31 de diciembre de | | | |
|--|-------------------------------------|------------------|------------|------------------|
| | 2017 | | 2016 | |
| | % | US\$ | % | US\$ |
| Ganancia antes de impuesto a la renta | | <u>1.945.344</u> | | <u>3.124.830</u> |
| Impuesto a la renta que resultaría de aplicar la tasa corporativa a la ganancia antes de impuesto a la renta | 25% | 486.336 | 25% | 781.208 |
| Más (menos) | | | | |
| Gastos no deducibles | 0% | 3 | 1% | 22.522 |
| Deducciones especiales | <u>0%</u> | <u>(1.535)</u> | <u>0%</u> | <u>(1.326)</u> |
| | <u>25%</u> | <u>484.804</u> | <u>26%</u> | <u>802.404</u> |

El año 2016 el principal rubro de los gastos no deducibles corresponde al pago de la Contribución Solidaria aproximadamente por US\$88.892 que genera un impuesto a la renta de US\$2.223.

IN TERBASA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(d) Movimiento de la Provisión para Impuesto a la Renta

El movimiento de la provisión para impuesto a la renta es como sigue:

| | 2017 | 2016 |
|---------------------------|---------------------|------------------|
| Saldo al comienzo del año | US\$ 502.094 | 448.778 |
| Gasto del año | 484.804 | 802.404 |
| Pagos efectuados | <u>(711.257)</u> | <u>(749.088)</u> |
| Saldo al fin del año | US\$ <u>275.641</u> | <u>502.094</u> |

Los pagos efectuados corresponden a la compensación de las retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta y el pago del impuesto a la renta del período anterior a través de pagos mediante transferencia bancaria y la compensación de las notas de crédito desmaterializadas emitidas por el Servicio de Rentas Internas.

(e) Precios de Transferencia

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del año 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas. De acuerdo con la Resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. NAC-DGERCGC15-00000455 del 27 de mayo de 2015, los sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3.000.000, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el anexo de operaciones con partes relacionadas, y el informe de precios de transferencia cuando sus operaciones con partes relacionadas sea superior a US\$15.000.000.

(Con tinúa)

De acuerdo al monto de las operaciones con partes relacionadas, a criterio de la Administración consúe de la Compañía no está requerida a presentar el informe integral de precios de transferencia.

(f) Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía por los años 2014 al 2017, están abiertas a revisión de la autoridad tributaria.

La Compañía cree que sus obligaciones acumuladas por impuestos son adecuadas para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo interpretaciones de las leyes tributarias y la experiencia previa.

(12) Patrimonio

(a) Capital Social

El capital social autorizado consiste de 836.805 participaciones (igual importe en 2016) de US\$1, las cuales otorgan un voto por participación y un derecho a los dividendos.

(b) Reserva Legal

IN TERBASA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías limitadas transfieran a la reserva legal, por lo menos 5% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos 20% del capital de la Compañía. Dicha reserva no puede distribuirse a los socios, excepto en el caso de liquidación de la Compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. Al 31 de diciembre de 2017 (y 2016), la reserva legal es superior al 20% del capital social de la Compañía.

(c) Utilidades Disponibles

La Junta General Extraordinaria y Universal de Socios celebradas el 25 de abril de 2017, aprobó que la utilidad neta del año 2016 se deje como utilidades disponibles.

La Junta General Extraordinaria y Universal de Socios celebradas el 25 de abril de 2016, aprobó el pago de dividendos por US\$ 190.310,4 correspondientes a las utilidades distribuíbles de los años 2006, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012 y 2013, dicha distribución se realizó mediante el pago en efectivo y la apropiación de bsvalores pertinentes a reserva legal. Adicionalmente la mencionada Junta aprobó que la utilidad neta del año 2015 se deje como utilidades disponibles.

(Continúa)

(13) Ingresos por Arrendamiento de Inmuebles

| | Nota | Año terminado el 31 de diciembre de | |
|-------------------------|--------|--|------------------|
| | | 2017 | 2016 |
| Ingresos por arriendos: | | | |
| Partes relacionadas | 15 (a) | US\$ 2.501.742 | 3.641.079 |
| Terceros | | <u>112.800</u> | <u>112.800</u> |
| | | US\$ <u>2.614.542</u> | <u>3.753.879</u> |

(14) Depreciación de Activos Biológicos y Gastos de Administración

Un detalle es como sigue:

IN TERBASA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

| | Nota | Año terminado el 31 de diciembre de | |
|---------------------------------|------|--|----------------|
| | | 2017 | 2016 |
| Depreciación: | | | |
| Activos biológicos | 7 | US\$ 348.802 | 225.298 |
| Propiedad de inversión | 8 | 89.394 | 43.523 |
| Maquinaría agrícola en alquiler | | 22.916 | 6.600 |
| Impuestos y contribuciones | | 81.075 | 106.446 |
| Honorarios profesionales | | 24.354 | 12.310 |
| Otros | | <u>60.014</u> | <u>29.109</u> |
| | | US\$ <u>626.555</u> | <u>423.286</u> |

(15) Transacciones y Saldos con Partes Relacionadas

(a) Transacciones con Partes Relacionadas

El resumen de las principales transacciones con partes relacionadas es el siguiente:

| | Nota | Año terminado el 31 de diciembre de | |
|---|------|--|------------------|
| | | 2017 | 2016 |
| Ingresos por arrendamiento de inmuebles | | | |
| - Rosaprima Cía Ltda. | 13 | US\$ <u>2.501.742</u> | <u>3.641.079</u> |

(Continúa)

(a) Contrato de Arrendamiento de Inmuebles para el Desarrollo de Negocio Florícola

La Compañía durante el 2017 mantiene suscitados contratos de arrendamiento de 206,29 hectáreas de terreno de su propiedad a su parte relacionada Rosaprima Cía. Ltda, de las cuales 135,21 hectáreas corresponden a plantaciones en explotación. El plazo de los contratos de arrendamiento es por un año. Al 31 de diciembre de 2017, los ingresos derivados de la actividad antes mencionada ascienden a US\$2.408.640. [Ver nota 1].

(b) Contrato de Arrendamiento de Oficinas

La Compañía durante el año 2017 mantiene suscrito un contrato de arrendamiento de las oficinas No. 7 (55,41 mts²) y No. 8 (254,93 mts²) un total 310,34 m² ubicados en la calle Chimboazo 705 y Pampite, ubicado en el Centro de Negocios La Esquina Sector Cumbayá, a su parte relacionada Rosaprima Cía. Ltda., por el plazo de un año. Al 31 de diciembre de 2017, los ingresos derivados de la actividad antes mencionada ascienden a US\$93.102.

IN TERBASA CÍA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(b) Saldos con Partes Relacionadas

El siguiente es un detalle de los saldos con partes relacionadas:

| | 2017 | | 2016 | |
|----------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------|
| | Deudores comerciales | Acreedores comerciales | Deudores comerciales | Acreedores comerciales |
| RosaPrima Cía. Ltda. | US\$ 1.867.064 | - | 3.127.356 | 17.076 |
| Nota | 6 | 10 | 6 | 10 |

(16) Eventos Subsecuentes

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 06 de abril de 2018, fecha en la cual los estados financieros fueron autorizados para su emisión.

Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2017, fecha del estado de situación financiera pero antes del 06 de abril de 2018, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros de los cuales estas notas son parte integral.

Magaly Cadena
 RUC No. 1715649362001
 Contador Registro No. 37428
 RO SAPRIMA Cía. Ltda.