AGROINDUSTRIAL SAN FRANCISCO AGROFRANCISCO CIA. LTDA.
(Quito – Ecuador)

Estados Financieros

31 de diciembre del 2012
(Con cifras correspondientes del 2011)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

AGROINDUSTRIAL SAN FRANCISCO AGROFRANCISCO CIA. LTDA.

Estados Financieros

31 de diciembre del 2012
(Con cifras correspondientes del 2011)

INDICE **Páginas No.**

Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultados	6
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9 – 27

Abreviaturas usadas:

US$ - Dólares de los Estados Unidos de América

NEC - Normas Ecuatorianas de Contabilidad

NIC - Normas Internacionales de Contabilidad

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera

Compañía - Agroindustrial San Francisco Agrofrancisco Cía. Ltda

Av. Amazonas 31-23 y Azuay
Edificio Copladi, tercer piso
Casilla 17-17-386
Quito – Ecuador

Phone + 593 2 2279385
Fax + 593 2 2255928

Email uhy@uhyecuador.com
Web www.uhyecuador.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
AGROINDUSTRIAL SAN FRANCISCO AGROFRANCISCO CÍA. LTDA.:

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **Agroindustrial San Francisco Agrofrancisco Cia Ltda.** (en adelante "la Compañía"), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012, y los estados conexos de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de esos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea por fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

4. Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio profesional del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

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

Base para la Opinión Calificada

6. Tal como se explica más ampliamente en las notas 1 y 7 a los estados financieros, la posición financiera, liquidez y rentabilidad de Agrofrancisco Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2012 se encuentra afectada debido a que su propiedad, maquinaria y equipo fueron puestos a la venta el 23 de julio del 2012 ya que sus actividades operativas fueron suspendidas. La Administración de la Compañía no mantiene planes a futuro para reactivar sus operaciones para continuar en el mercado. Como resultado existen incertidumbres cuya resolución final actualmente no puede ser determinada, que pueden afectar las operaciones futuras de la Compañía y los montos o clasificación de los activos y pasivos a la fecha del balance.

Opinión

7. En nuestra opinión, excepto por los efectos sobre los estados financieros del asunto indicado en el párrafo sexto sobre la base para la opinión calificada, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Agroindustrial San Francisco Agrofrancisco Cia Ltda.** al 31 de diciembre del 2012, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

UHY Audit & Advisory Services

UHY Audit & Advisory Services Cía. Ltda.
SC-RNAE No. 643

Felipe Sánchez M.
Representante Legal

Quito, 25 de marzo del 2013

AGROINDUSTRIAL SAN FRANCISCO AGROFRANCISCO CIA. LTDA.

(Quito - Ecuador)

Estado de Situación Financiera

31 de diciembre del 2012

(Con cifras correspondientes del 2011)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	NOTAS		2012	2011
Activos				
Activos no corrientes:				
Propiedad, planta y equipo, neto	7	US$	-	427,603
Participación fiduciaria	8		-	417,099
Total activos no corrientes			-	844,702
Activos corrientes:				
Gastos pagados por anticipado			-	1,804
Créditos por venta y otros deudores	9		-	3,115
Otras créditos fiscales	10		773	11,009
Efectivo y equivalentes de efectivo	11		7,267	15,716
Total activos corrientes			8,040	31,644
Total activos		US$	8,040	876,346
Patrimonio neto:				
Capital social	12		2,000	2,000
Resultados acumulados	12		(717,753)	(708,723)
Total patrimonio neto			(715,753)	(706,723)
Pasivos				
Pasivos no corrientes:				
Deudas Financieras a largo plazo	13		-	334,231
Cuentas por pagar aportes para futuros aumentos de capital			645,005	645,005
Total pasivos no corrientes			645,005	979,236
Pasivos corrientes:				
Vencimientos circulares de la deuda a largo plazo	13		-	61,791
Pasivo por impuestos corrientes y otras deudas fiscales	14		-	144
Otras cuentas por pagar – partes relacionadas	6		72,775	503,581
Beneficios a empleados	15		111	14,722
Deudas comerciales y otros acreedores	16		5,902	23,595
Total pasivos corrientes			78,788	603,833
Total pasivos			723,793	1,583,069
Total patrimonio neto y pasivos		US$	8,040	876,346

Sr. Pablo Vergara Arias
Gerente General

Sr. Patricio Nolivos
Contador General

Las notas explicativas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.

AGROINDUSTRIAL SAN FRANCISCO AGROFRANCISCO CIA. LTDA.
(Quito - Ecuador)

Estado de Resultados

Año terminado el 31 de diciembre del 2012

(Con cifras correspondientes del 2011)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

	NOTAS		2012	2011
Ingresos operacionales		US$		
Ventas de uvilla/ brócoli	18		17,343	146,003
Costo de las ventas			(827,775)	(290,370)
Margen bruto			(810,432)	(144,367)
Costos / Gastos de ventas y administración	19		(118,161)	(87,697)
Otros ingresos			1,021,922	1,066
Gastos financieros			(97,713)	(39,226)
Pérdida antes de impuestos			(4,384)	(270,224)
Impuesto a la renta	2(e) y 17		(1,860)	-
Pérdida neta		US$	(6,244)	(270,224)

Sr. Pablo Vergara Arias
Gerente General

Sr. Patricio Nolivos
Contador General

Las notas explicativas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.

AGROINDUSTRIAL SAN FRANCISCO AGROFRANCISCO CIA. LTDA.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Año terminado el 31 de diciembre del 2012
(Con cifras correspondientes del 2011)
(En dólares de los Estados Unidos de América)

		Capital social (nota 12)	Aportes para futuros aumentos de capital (nota 12)	Resultados acumulado (nota 12)	Total patrimonio neto
Saldos al 31 de diciembre del 2010					
Previamente reportados según NEC	US$	2,000	582,485	(438,499)	145,986
Ajustes adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (nota 4)		-	(582,485)	-	(582,485)
Saldos al 1 de enero del 2011 NIIF		2,000	-	(439,499)	(436,499)
Pérdida neta		-	-	(270,224)	(270,224)
Aportes para futuras capitalizaciones		-	62,520	-	62,520
Ajustes NIIFS		-	(62,520)	-	(62,520)
Saldo al 31 de diciembre del 2011 según NIIF		2,000	-	(708,723)	(706,723)
Pérdida neta		-	-	(6,244)	(6,244)
Ajuste		-	-	(2,786)	(2,786)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	US$	2,000	-	(717,753)	(715,753)

Sr. Pablo Vergara Arias
Gerente General

Sr. Patricio Nolivos
Contador General

Las notas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.

AGROINDUSTRIAL SAN FRANCISCO AGROFRANCISCO CIA. LTDA.

(Quito - Ecuador)

Estado de Flujos de Efectivo

Año terminado el 31 de diciembre del 2012

(Con cifras correspondientes del 2011)

(En dólares de los Estados Unidos de América)

		2012	2011
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes y otros	US$	20,458	193,731
Efectivo pagado a proveedores, trabajadores y otros		(954,063)	(294,676)
Efectivo utilizado en las operaciones		(933,605)	(100,945)
Intereses y comisiones pagadas		(97,713)	(39,226)
Otros ingresos		1,021,922	1,066
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(9,396)	(139,105)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Ventas activos fijos		827,775	-
Adquisición de propiedades y equipos		-	(932)
Adiciones de cargos diferidos		-	(12,931)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de inversión		827,775	(13,863)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Disminución de participación fiduciaria		-	43,825
Aportes para futuros aumentos de capital		-	62,520
(Disminución) de préstamos de compañías relacionadas		(430,806)	(182,876)
Préstamos (pagados) recibidos de instituciones financieras		(396,022)	120,653
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		(826,828)	44,122
Disminución neto del efectivo durante el período		(8,449)	(108,846)
Efectivo al inicio del período		15,716	124,562
Efectivo al final del período	US$	7,267	15,716
Conciliación de la pérdida neta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:			
Pérdida neta	US$	(6,244)	(270,224)
Ajustes:			
Depreciación de propiedades y equipos		16,927	24,392
Bajas de cargos diferidos		-	51,460
Amortización de cargos diferidos		-	30,991
Ajustes años anteriores		(2,786)	-
		14,141	106,843
Cambios netos en activos y pasivos:			
(Aumento)disminución créditos por venta y otros deudores		3,115	(616)
Aumento otros créditos fiscales		10,236	-
Aumento otros activos		1,804	-
Disminución Pasivos por impuestos corrientes y otras deudas fiscales		(144)	-
Disminución en gastos pagados por anticipado		-	(197)
Aumento (disminución) deudas comerciales y otros acreedores		(17,693)	20,517
Aumento (disminución) en cuentas por pagar y pasivos acumulados		(14,611)	4,572
		(17,293)	24,276
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	US$	(9,396)	(139,105)

Sr. Pablo Vergara Arias
Gerente General

Sr. Patricio Nolivos
Contador General

Las notas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros

AGROFRANCISCO CÍA. LTDA
(Quito - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre del 2012
(Con cifras correspondientes del 2011)

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

1. Descripción del Negocio

AGROINDUSTRIAL SAN FRANCISCO AGROFRANCISCO CIA. LTDA. "La Compañía" fue constituida en la ciudad de Quito – Ecuador mediante escritura pública del 7 de mayo del 2007 e inscrita en el Registro Mercantil el 29 de agosto del 2008. El objeto social de la Compañía constituye principalmente la preparación del suelo, siembra, cosecha, recolección, compra, venta, comercialización, industrialización y exportación de todo tipo de cultivos agrícolas de la serranía ecuatoriana, sus productos e insumos y cualquier otro tipo de actividad o giro relacionado con la agroindustria, incluido el de bienes y raíces en propiedades rurales.

La posición financiera, liquidez y rentabilidad de Agrofrancisco Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2012 se encuentra afectada debido a que su propiedad, maquinaria y equipo fueron puestos a la venta el 23 de julio del 2012 ya que sus actividades operativas fueron suspendidas. La Administración de la Compañía no mantiene planes a futuro para reactivar sus operaciones para continuar en el mercado. Como resultado existen incertidumbres cuya resolución final actualmente no puede ser determinada, que pueden afectar las operaciones futuras de la Compañía y los montos o clasificación de los activos y pasivos a la fecha del balance.

La Compañía, al 31 de diciembre del 2012 presenta un déficit acumulado de US$ 717,000 ocasionado principalmente porque sus ingresos en los últimos años no le han permitido hacer frente a sus costos y gastos de operación.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

a) Base de Preparación –

i) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros de Agrofrancisco al 31 de diciembre del 2012, constituyen los primeros estados financieros anuales de la Compañía preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador y representan la adopción integral, explicita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Anteriormente, los estados financieros se preparaban de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

La elaboración de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las NIIF, requiere que la gerencia de la Compañía efectúe ciertas estimaciones y supuestos que pueden afectar los importes registrados de los activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y a las cifras de los ingresos y gastos registrados y correspondientes a los períodos informados.

Las estimaciones y supuestos se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos e información actuales. Los resultados finales podrían diferir respecto de estas estimaciones

En la nota 5 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido emitidos con autorización de la gerencia y luego puestos a consideración de la Junta Obligatoria Anual de Accionistas en la sesión del 10 de abril del 2012.

ii) Base de Medición

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

iii) Moneda Funcional y de Reporte

Las partidas incluidas en los estados financieros de Agrofrancisco se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

iv) Nuevas normas y modificaciones efectivas en el 2012 relevantes para Agrofrancisco

No se ha publicado ninguna interpretación de las NIIF's o CINIIF's que entren en vigencia por primera vez para los ejercicios comenzados el 1 de enero del 2012 que tengan un impacto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

La Administración de la Compañía anticipa que estas modificaciones a las NIIF y NIC serán adoptadas en los estados financieros en los ejercicios económicos futuros.

NIIF	Título	Efectiva a partir
Modificaciones NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de Activos Financieros	1 de julio del 2011
Modificaciones NIC 12	Impuestos diferidos – Recuperación de activos subyacentes	1 de enero del 2012
Modificaciones NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral	1 de julio del 2012
Modificaciones NIC 27	Estados Financieros Separados	1 de enero del 2013
Modificaciones NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros	1 de enero del 2013
Modificaciones a las NIIF (NIIF 1, NIC 1, 16, 32 y 34)	Modificaciones anuales	1 de enero del 2013

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones no tendrá un efecto material en la situación financiera o en los resultados de operación de la Agrofrancisco

b) Propiedad, Maquinaria y Equipos

Las propiedades y equipos está valorada al costo histórico menos la depreciación acumulada. El costo incluye todos los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición.

Los pagos por reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni alargan su vida útil, se cargan a gastos según se incurren, mientras que las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, cuando es probable que beneficios económicos futuros a la inversión, fluyan hacia la compañía y los costos puedan ser medidos confiablemente.

La depreciación de la propiedad, maquinaria y equipo es calculada por el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los bienes, sin considerar la segregación de componentes debido a las características actuales de los activos. La estimación de la vida útil de los activos fijos es revisada y ajustada, si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La vida útil de la propiedad, planta y equipo se ha estimado como sigue:

Activo	Vida Útil
Edificios e instalaciones	10%
Maquinaria y equipo	10%

c) Créditos por Ventas y Otros deudores –

Los créditos por ventas y otros créditos son reconocidos inicialmente al valor razonable, generalmente el monto de la factura original. La Compañía analiza sus cuentas por cobrar en forma periódica y cuando tiene indicios de ciertas dificultades de pago por la contraparte o de la incapacidad para cumplir sus obligaciones con la Compañía, reconoce con cargo a resultados una provisión por deterioro de las cuentas de dudoso cobro, la cual se disminuye por los castigos de las cuentas consideradas irrecuperables.

d) Efectivo y equivalentes de Efectivo –

El efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto por efectivo en caja y bancos. Los activos registrados en efectivo y equivalentes de efectivo se registran a su valor razonable o al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

e) Impuesto a la Renta –

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido reconocido de acuerdo a la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias". El impuesto sobre la renta es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio en el rubro - otros resultados integrales (ORI), en cuyo caso el efecto también se reconoce en el patrimonio. Durante el 2012 y 2011 no existen partidas reconocidas en ORI.

i) Impuesto Corriente

Representa un "anticipo mínimo a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los activos y 0,4% de los ingresos. Además, dichas disposiciones establecieron que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, éste último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con las normas que rigen la devolución de este anticipo. Para el ejercicio económico 2012 y 2011 la Compañía adoptó la metodología anteriormente descrita y reconoció un gasto por impuesto a la renta por US$ 1,860 en el 2012 y 2,786 en el 2011 respectivamente.

ii) Impuesto Diferido

El impuesto diferido es reconocido aplicando el método del pasivo sobre las diferencias temporales. Los impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporales y son calculadas a la tasa que estará vigente a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

Los activos por impuestos diferidos se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales deducibles puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realizarán los beneficios relacionados con el impuesto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son compensados si existe un derecho legal exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con las misma autoridad tributaria.

f) Provisiones –

Las provisiones se reconocen cuando:

La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;

Es probable que vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar; y,

El importe se ha estimado de forma fiable.

g) Deudas Comerciales y otros acreedores –

Las deudas comerciales son reconocidas al valor razonable, generalmente al valor nominal de la obligación de pago.

h) Reconocimiento de Ingresos –

En el curso normal de las operaciones los ingresos se reconocen como sigue:

a) Ingresos por Venta Mercado Local

La Compañía reconoce los ingresos por la venta de productos agrícolas, producción ganadera, sobre una base acumulada cuando el riesgo y la titularidad de los bienes son transferidos íntegramente al comprador.

i) Reconocimiento del Costo de Ventas y Gastos de Operación –

Los costos y gastos se reconocen por el método del devengado.

j) Pérdida por Acción –

La Pérdida por acción básica se calcula como el cociente entre la utilidad neta del ejercicio atribuible a los tenedores de acciones y el número promedio ponderado de acciones vigentes de la misma en circulación durante dicho ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la información utilizada para el cálculo de la pérdida por acción básica es la siguiente:

		Por el año terminado el 31 de diciembre del 2012	2011
Pérdida atribuible a los tenedores de acciones	US$	(4,384)	(270,224)
Número promedio ponderado de acciones		2,000	2,000
Pérdida básica por acción		(2,19)	(135,11)

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía no emitió instrumentos convertibles o de otra índole que creen efectos dilutivos.

k) Instrumentos Financieros -

Un activo o pasivo es reconocido en el estado de situación financiera cuando se convierte en parte de las disposiciones contractuales de un instrumento financiero. Un activo financiero es eliminado del estado de situación financiera cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo financiero o si la compañía transfiere el activo financiero a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo financiero es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado o bien hayan expirado.
Los instrumentos financieros comprenden las inversiones en instrumentos de patrimonio, depósitos a plazo, créditos por ventas y otros créditos, efectivo y equivalentes de efectivo, préstamos y deudas comerciales y otras deudas. Los instrumentos financieros son clasificados en las siguientes categorías:

- Activos financieros al valor razonable con cambios en el estado de resultados: comprende principalmente el efectivo y equivalentes de efectivo.
- Préstamos y otros créditos: medidos al valor razonable.
- Otros pasivos financieros: medidas al costo amortizado en base a la tasa efectivo de interés.

La clasificación depende de la naturaleza y el propósito del instrumento financiero y es determinada al tiempo del reconocimiento inicial. Los activos y pasivos financieros son reconocidos o desconocidos a la fecha de liquidación, es decir la fecha en que el activo es entregado por la compañía o recibido por ésta.

3. Administración de Riesgo Financiero

La Administración de la Compañía es responsable por establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo. Las políticas de administración de riesgo son establecidas para identificar y analizar los riesgos que enfrenta, establecer los límites y controles de riesgo apropiados y monitorear esos riesgos y el cumplimiento por parte de la compañía con esos límites. Las políticas y los sistemas de administración de riesgo son revisadas regularmente para reflejar los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Compañía. Por medio de capacitación y normas y procedimientos administrativos, la Compañía busca crear un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual los empleados comprendan sus funciones y obligaciones. Los riesgos evaluados por la compañía son los siguientes:

a) Riesgo de mercado -

Debido a la naturaleza de sus operaciones, la Compañía está expuesta a riesgos de mercado, tales como; i) Riesgo de crédito ii) Riesgo de liquidez; e, iii) Riesgo de capital. Con fin de cubrir total o parcialmente estos riesgos la Compañía no opera con instrumentos financieros derivados para fijar o minimizar las alzas de activos subyasante.

b) Riesgo de crédito -

El riesgo de crédito se produce cuando la contraparte no cumple sus obligaciones con la Compañía bajo un determinado contrato o instrumento financiero, derivando a una pérdida en el valor de mercado de un instrumento financiero (solo activos financieros, no pasivos).

Los instrumentos financieros expuestos a una concentración de riesgo de crédito están compuestos principalmente por el efectivo y sus equivalentes, créditos por ventas y otros créditos con partes relacionadas e inversiones en valores. Con el fin de disminuir el riesgo de la contraparte y que el riesgo asumido sea conocido y administrado por la Compañía, el efectivo y sus equivalentes e inversiones en valores están representados por instrumentos de alta calidad y están colocados en un grupo diversificado de instituciones financieras de alta calidad de riesgo crediticio.

c) Riesgo de liquidez -

La Junta de Accionistas es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Administración pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez.

d) Riesgo de capital -

La Administración gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La posición pasiva de la empresa se compone principalmente de pasivos a corto y largo plazo para mantener adecuados niveles de capital de trabajo, de ahí que en promedio el 99% de sus cuentas por cobrar a clientes mantienen periodos de cobro menores a los 60 días.

Instrumentos Financieros por Categorías

Las políticas contables para instrumentos financieros han sido aplicada a los ítems indicados continuación:

		2012		
		Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Préstamos y cuentas por cobrar	Total
Activos según estado de situación financiera:				
Otros Creditos fiscales			773	773
Efectivo y equivalentes de Efectivo		7,267	-	7,267
Total	US$	7,267	723	8,040

		Otros pasivos financieros	Total
Pasivos según estado de situación financiera:			
Otras cuentas por pagar (*)		72,775	72,775
Deudores comerciales y otros acreedores		5,902	5,902
Total	US$	78,677	78,677

		2011		
		Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	Préstamos y cuentas por cobrar	Total
Activos según estado de situación financiera:				
Otros Creditos fiscales			11,009	11,009
Efectivo y equivalentes de efectivo		15,716	-	15,716
Total	US$	15,716	11,009	26,725

		Otros pasivos financieros	Total
Pasivos según estado de situación financiera:			
Deudas bancarias financieras a largo plazo		396,022	396,022
Otras cuentas por pagar (*)		503,581	503,581
Deudores comerciales y otros acreedores		23,595	23,595
Total	US$	923,198	923,198

(*) Incluye partes relacionadas

Valor Razonable por Jerarquía

La NIIF 7 requiere para los instrumentos financieros medidos en el estado de posición financiera al valor razonable, que la medición a valores razonables sea desagregada en las siguientes jerarquías:

- Nivel – 1 Precios de referencia (sin ajustar) en mercados activos para activos y pasivos idénticos.
- Nivel – 2 Informaciones otras que mercados activos incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos y pasivos, bien directamente (o sea, por precios) o indirectamente (o sea, derivados de precios).
- Nivel – 3 Información para los activos y pasivos que no esté basada en datos de mercados observables (o sea, información no observable).

La siguiente tabla presenta los activos medidos a su valor razonable por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 Y 2011

	31 de diciembre del 2012		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7,267	-	-
Inversiones disponibles para la venta	-	-	-
Total	7,267	-	-

	31 de diciembre del 2011		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	15,716	-	-
Inversiones disponibles para la venta	-	-	-
Total	15,716	-	-

4. Transición a las "Normas Internacionales de Información Financieras"

Aplicación de NIIF 1 "Adopción por Primera Vez"
Los estados financieros de Agrofrancisco S. A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2012, los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por lo tanto se han aplicado las disposiciones de NIIF 1 al preparar estos estados financieros.

De acuerdo a lo dispuesto en la NIIF 1 la fecha de transición para Agrofrancisco S. A. es el 1 de enero de 2011 y la fecha de adopción obligatoria de las NIIF es el 1 de enero del 2012.

Para elaborar los estados financieros antes mencionados, la Compañía ha aplicado a la fecha de transición todas las excepciones obligatorias y algunas de las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF, de acuerdo con lo establecido en la NIIF1

El efecto neto de aplicar las NIIF por primera vez se reconoció en el patrimonio en el rubro de utilidades disponibles – adopción por primera vez de las NIIF1 .

Exenciones a la Aplicación Retroactiva utilizadas por Agrofranciso Cía. Ltda.

Conciliación entre Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)

Las conciliaciones presentadas a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF en Agrofranciso Cia Ltda. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Conciliación del patrimonio neto al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011.

a) Conciliación del Patrimonio Neto al 31 de diciembre del 2010 y 31 de diciembre del 2011

		Al 31 de diciembre del 2010	Al 31 de diciembre del 2011
Total patrimonio neto según NEC	US$	145,986	(644,203)
Reclasificación de aportes para futuros aumentos de capital		(582,485)	(62,520)
Efecto de la transición a las NIIF		(582,485)	(62,520)
Total patrimonio neto según NIIF	US$	(436,499)	(706,723)

Conciliación del Estado de Flujos de Efectivo por el Año Terminado el 31 de diciembre del 2011

Las principales diferencias entre las NEC y NIIF en la preparación del estado de flujos de efectivo dice relación con la clasificación de los intereses pagados (incluidos como actividades de operación bajo NEC y como actividades de financiamiento bajo NIIF), los intereses ganados (incluidos como actividades de operación bajo NEC y como actividades de inversión bajo NIIF).

5. Estimaciones y Juicios Contables

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de las posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos materiales.
-
- La necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados.

En cualquier caso, es posible que acontecimiento que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

6. Saldos y Transacciones con Compañías Relacionadas

Debido a la integración del negocio la Compañía efectúa transacciones con compañías relacionadas. Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011 es como sigue:

La Compañía comercializa sus productos agrícolas a Provefrut S. A. las ventas ascendieron aproximadamente a US$ 8.960 en el 2012 y US$ 141,000 en el 2011.

La Compañía compra insumos a Nintanga S. A., las cuales ascendieron aproximadamente a US$ 9,508 en el 2012 y US$ 71,900 en el 2011.

Un detalle de los saldos con compañías relacionadas que resultan de las transacciones antes indicadas es el siguiente:

		Al 31 de diciembre del 2012	2011
Balance general:			
Pasivo:			
Cuentas por pagar			
Nintanga S. A. – Ecuador	US$	25,040	338,069
Provefrut S. A. – Ecuador		47,735	146,734
		72,775	484,803
Otras cuentas por pagar			
Alfredo Zeller		-	8,614
Francisco Correa Holguín		-	10,164
		-	18,778
	US$	72,775	503,581

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, los saldos de las cuentas por cobrar con compañías relacionadas son a la vista y no devengan intereses.

Compensaciones al Personal Directivo clave y Administradores

La Compañía ha definido para efectos de considerar personal clave, a los ejecutivos que definen políticas y lineamientos macro y que afectan directamente a los resultados, considerando los niveles de Presidencia, Gerencias y Directores.

Las remuneraciones a dichos niveles por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011 Disminuyeron a US$ 5.950 y US$ 5,400, respectivamente.

7. Propiedad, Maquinaria y Equipo

Un resumen y movimiento de la propiedad, maquinaria y equipo es el siguiente:

		Saldo al 31/dic/2011	Transferencia Fiduciaria	Venta (1)	Saldo al 31/dic/2012
No depreciables:					
Terrenos	US$	300,878	393,161	(694,0039)	-
Depreciables:					
Edificios e Instalaciones		161,032	(462)	(160,570)	-
Maquinaria y Equipos		31,991	24,400	(56,391)	-
		193,023	24,400	(216,961)	-
		493,901	417,099	(911,000)	-
Menos depreciación Acumulada		(66,298)	(16,927)	83,225	-
Total	US$	427,603	400,172	(827,775)	-

(1) Al 31 de diciembre del 2012, la compañía efectuó la venta de su propiedad, mobiliario y equipo por un valor total de US$ 1,000,000, a la compañía ANIROSES S.A., dicha transacción se realizó en efectivo.

8. Participación Fiduciaria

Al 31 de diciembre del 2011 la participación fiduciaria representó la participación del 100% en el Fideicomiso Mercantil "Agrofrancisco - Laad" (Fideicomiso de Garantía), el cual tiene por objeto y finalidad la constitución de un patrimonio autónomo que sirva como garantía y segunda fuente de pago de las obligaciones contraídas por la Compañía, con la acreedora beneficiaria Laad Américas N. V. (Véase nota 13)

Mediante escritura pública las compañías Laad american N.V. y la compañía Agroindustrial San Francisco Cía. Ltda. celebran la presente terminación y liquidación del Fideicomiso mercantil en virtud de ello, los comodatarios declaran que restituyen los inmuebles materia del comodato.

La Fiduciaria procede a realizar la entrega a la compañía sociedad Agroindustrial San Francisco Cía. Ltda. A título de restitución fiduciaria, los bienes muebles e inmuebles.

La Fiduciaria declara que durante la vigencia del contrato de FIDEICOMISO MERCANTIL AGROFRANCISCO – LAAD no se han adquirido obligaciones contractuales con terceros y que no existen obligaciones de este tipo que queden pendientes de pago.
La Fiduciaria declara que ha dado cumplimiento con las obligaciones tributarias que le corresponde al fideicomiso, por lo que el patrimonio autónomo no cuenta con obligaciones tributarias pendientes.

Las partes expresan que aceptan íntegramente el contenido de la presente escritura y renuncian a su fuero propio y acuerdan que cualquier litigio, pleito, controversia, duda, discrepancia o reclamación resultante de la ejecución o interpretación de este contrato no diere resultado favorable para cualquier de las partes.

Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan a acatar el laudo que expide el tribunal arbitral y se comprometen a no interponer ningún tipo de recurso en contra del laudo arbitral.

Un resumen del estado financiero no auditado del Fideicomiso Mercantil "Agrofrancisco – Laad" es el siguiente:

		31 de diciembre	
		2012	2011
Activos			
Activos fijos	US$	-	364,594
Inventarios		-	96,330
	US$	-	460,924
Patrimonio autónomo	US$	-	460,924

El movimiento de la participación fiduciaria es como sigue:

		Año terminado al 31 de diciembre	
		2012	2011
Saldo al inicio del año	US$	417,099	460,924
Retiros y bajas		-	(43,825)
Transferencia activos fijo		(417,099)	417,099
Saldo al final del año	US$	-	417,099

9. Créditos por Ventas y Otros Deudores

Un detalle de los créditos por ventas y otros deudores es el siguiente:

		Al 31 de diciembre del 2012	2011
Comerciales - locales:			
Empleados	US$	-	2,260
Terceros		-	855
Total	US$	-	3,115

10. Otros Créditos Fiscales

Un resumen de los otros créditos fiscales es como sigue:

		31 de diciembre del 2012	2011
Retenciones Impuesto IVA	US$	24	-
Impuesto a la renta pagado en exceso (nota 17)		749	11,009
Total	US$	773	11,009

11. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

Un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

		31 de diciembre del 2012	2011
Efectivo en caja	US$	-	10
Depósitos en bancos		7,267	15,706
Total	US$	7,267	15,716

12. Patrimonio de los Accionistas

Administración del Capital

El objetivo de la Compañía es mantener un adecuado nivel de capitalización, que le permita asegurar el acceso a los mercados financieros y de capitales para el desarrollo de sus objetivos de mediano y largo plazo, optimizando el retorno a sus accionistas y manteniendo una sólida posición financiera.

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el capital social de la Compañía está constituido por 2,000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US$ 1 cada una, respectivamente

Restricciones a las utilidades

a) Adopción por Primera Vez de las NIIF

De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes las utilidades acumuladas resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF, no podrá ser distribuida entre los accionistas, no podrá ser utilizada para aumentar el capital social en virtud que no corresponden a resultados operacionales, motivo por el cual los trabajadores no tendrán derecho a una participación. Este saldo podrá ser utilizado para compensar el déficit acumulado y las pérdidas del ejercicio si las hubiere, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía a sus accionistas.

13. Deudas Financieras a largo Plazo

Un resumen de las deudas bancarias y financieras a largo plazo es el siguiente:

		Al 31 de diciembre del 2012	2011
Banco Laad Américas N. V..- Crédito garantizado por: a) fidecomiso mercantil de garantía sobre un predio de 11,3 hectáreas denominada San Francisco, ubicado en Cayambe; b) plantaciones y demás instalaciones, más todas sus mejoras del predio; y, c) garantías personales de los señores Jose Antonio Calisto, Mercedes Verónica Saltos, Alvite Fernando y Santos Jaramillo Alexandra, con un vencimiento de hasta 84 meses y devenga una tasa de interés del 8% anual, con un período de 18 meses de gracia. Durante el año 2012 la Compañía pagó anticipadamente la totalidad de su deuda adquirida incluido los intereses generados.	US$	-	181,627
Banco de Pichincha S. A..- Crédito con garantía hipotecaria sobre terrenos, garantías personales de los señores Correa Vasconez Jose Antonio, Calisto Mercedes Verónica, Saltos Alvite Fernando y Santos Jaramillo Alexandra (partes relacionadas) con un vencimiento de hasta 2,340 días y devenga una tasa de interés del 9.29% anual, con un período de 18 meses de gracia en que se realizará los pagos semestrales únicamente de interés. Durante el año 2012 la Compañía pagó anticipadamente la totalidad de su deuda adquirida incluido los intereses generados.		-	214,395
		-	396,022
Menos vencimientos circulantes		-	(61,791)
Total	US$	-	334,231

Un detalle de los vencimientos de la deuda a largo plazo es el siguiente:

Año		Al 31 de diciembre del 2012	2011
2011	US$	-	-
2012		-	61,791
2013		-	185,189
2014 en adelante		-	149,042
Total	US$	-	396,022

14. Pasivos por Impuestos Corrientes y Otras Deudas Fiscales

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes y otras deudas fiscales es como sigue:

		Al 31 de diciembre del 2012	2011
Retenciones e impuestos por pagar	US$	-	144

15. Beneficios a Empleados

La Compañía otorga a sus empleados beneficios de corto plazo como parte de sus políticas de compensación y retención del personal.

Los beneficios a corto plazo se encuentran comprendidos principalmente por remuneraciones y beneficios sociales. Estos beneficios son registrados al momento en que se devenga la obligación y usualmente son pagados antes de 12 meses, por lo tanto, no son descontados.

Las provisiones registradas producto de prestaciones recibidas y no pagadas son las siguientes:

		Al 31 de diciembre del 2012	2011
Beneficios sociales	US$	97	4,572
Nómina por pagar		-	9,204
Aportes al IESS		14	946
Total	US$	111	14,722

Gastos del Personal

Los montos registrados por gastos de personal en el estado de resultados son los siguientes:

		Por el año terminado el 31 de diciembre del 2012	2011
Remuneraciones, comisiones y bonificaciones	US$	21,308	41,916
Beneficio de corto plazo a los empleados		20,047	15,600
Otros gastos de personal		1,264	2,297
Total	US$	42,619	59,813

16. Deudas Comerciales y Otros Acreedores

Un resumen de los deudas comerciales y otros acreedores es el siguiente:

		Al 31 de diciembre del 2012	2011
Proveedores:			
Nacionales	US$	902	23,426
Terceros		5,000	169
Total		5,902	23,595

17. Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta es atribuible a lo siguiente:

		Año terminado al 31 de diciembre 2012	2011
Pérdida antes de impuesto a la renta	US$	(4,384)	(270,224)
Más gastos no deducibles		2,384	56,320
Menos deducciones por leyes especiales		-	(222)
Pérdida	US$	(2,000)	(214,127)
Gasto por impuesto a la renta mínimo a pagar	US$	1,860	2,786
Tasa impositiva efectiva		93%	0,13%

Los activos y pasivos por impuesto a la renta corriente se presentan en el estado de situación financiera compensados debido a que existe el derecho legalmente reconocido, tal como se indica a continuación:

		Al 31 de diciembre del 2012	2011
		(nota 10)	(nota 10)
Crédito tributario	US$	2,609	11,009
Impuesto a la renta causado		(1,860)	-
Pasivo por impuesto a la renta corriente, neto (nota 10)	US$	749	11,009

Código de la Producción, Comercio e Inversiones

Con fecha 29 de diciembre del 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos

La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.

Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:
Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US$35,000, en la base de datos del Servicio de Rentas Internas - SRI, serán no deducibles en la parte que supere dicho valor.

La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

Se establece el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, que se grava en función del cilindraje y del tiempo de antigüedad de los vehículos.

Aspectos Tributarios de la Ley Orgánica de Redistribución del Ingreso para el Gasto Social

Con fecha diciembre 10 de 2012 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 847 la Ley Orgánica de Redistribución del Ingreso para el Gasto Social, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

Eliminar la posibilidad de que las instituciones financieras privadas, cooperativas de ahorro y similares se beneficien, con el otorgamiento de créditos productivos, de la reducción en la tarifa del impuesto a la renta de diez puntos porcentuales por la reinversión de sus utilidades.

Como anticipo de impuesto a la renta, para las instituciones financieras privadas y compañías emisoras y administradoras de tarjetas de crédito, excepto las asociaciones mutualistas de ahorro y crédito para la vivienda, pagarán el 3% de los ingresos gravables del ejercicio anterior

Se grava con IVA tarifa 12% a los servicios financieros.
El valor de Impuesto a la Salida de Divisas utilizado como crédito tributario para el pago del Impuesto a la Renta, que no hayan sido utilizado como tal, puede ser objeto de devolución por parte del Servicio de Rentas Internas.

Establecer como hecho generador del impuesto a los activos en el exterior a los fondos disponibles a través de subsidiarias afiliadas u oficinas en el exterior del sujeto pasivo.
Incremento de la tarifa del impuesto a los activos en el exterior a 0.25% mensual (3% anual) sobre fondos disponibles e inversiones en el exterior; y, 0.35% mensual (4.2% anual) en captación de fondos o inversiones mantenidas o realizadas a través de subsidiarias ubicadas en paraísos fiscales o regímenes preferentes o a través de afiliadas u oficinas en el exterior del sujeto pasivo.

18. Ingresos por Ventas

Un detalle de los ingresos por ventas es el siguiente:

		Año terminado al 31 de diciembre	
		2012	2011
Ingresos por ventas locales	US$	17,343	146,003

19. Costos /Gastos de Ventas y Administración

Un detalle de los gastos de ventas y administración es como sigue:

		Año terminado al 31 de diciembre	
		2012	2011
Sueldos	US$	19,799	5,438
Honorarios		11,193	7,331
Beneficios sociales		19,052	1,949
Beneficios empresariales		3,160	117
Transporte		1,730	247
Impuestos y donaciones		19,571	11,808
Contribución-afiliaciones		3,400	2,586
Combustibles y lubricantes		994	165
Repuestos y mantenimiento		1,101	25
Servicios Básicos		743	117
Suministros y materiales		1,068	136
Iva que se caga al gasto		2,498	927
Otros gastos		16,409	32,459
Depreciaciones		16,927	24,392
Arriendo y alquileres		516	-
Total	US$	118,161	87,697

20. Evento Subsecuente

Entre el 31 de diciembre del 2012 y hasta la fecha de emisión de este informe (25 de marzo del 2013) no se produjeron eventos, que en opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

Sr. Pablo Vergara Arias
Gerente General

Sr. Patricio Nolivos
Contador General