

LA ENSENADA FORESTAL (COVEFOREST) S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
<i>Informe de los auditores independientes</i>	2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 18
Abreviaturas:	
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	U S dólares



Deloitte & Touche
Ecuador Cía. Ltda.
Av. Amazonas N 3517
Telf: (593 2) 381 5100
Quito - Ecuador

Teléfono 803
Telf: (593 4) 370 0100
Guayaquil - Ecuador
www.deloitte.com/ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
La Enseñada Forestal (COVEFOREST) S. A.:

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de La Enseñada Forestal (COVEFOREST) S. A. que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

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

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables efectuadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Deloitte & Touche, la firma de auditoría, no es responsable de la preparación de los estados financieros de la Compañía, ni de la información contenida en ellos, ni de la información que se deriva de ellos, ni de la información que se deriva de ellos, ni de la información que se deriva de ellos, ni de la información que se deriva de ellos.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

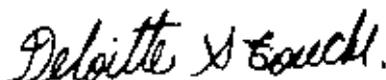
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

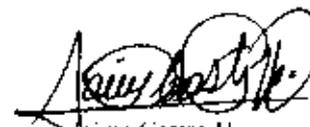
En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de La Ensenada Forestal (COVEFORREST) S. A. al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Asuntos de énfasis

- Tal como se explica en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, las plantaciones de teca de la Compañía se encuentran en etapa de desarrollo. En el año 2015, la Compañía adquirió 386.8 hectáreas de terreno, que incluían 126 hectáreas de plantaciones de teca sembradas en el año 2014; adicionalmente, en el año 2015 la compañía sembró 116.8 hectáreas de plantaciones de teca y en enero del 2016 sembró 77.92 hectáreas adicionales. La Administración de la Compañía estima que el inicio de corte de madera será a partir del año 2034.
- Los estados financieros de La Ensenada Forestal (COVEFORREST) S. A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2014, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 21 de diciembre del 2015.



Guayaquil, febrero 10, 2016
SC-RNAE 019



Jaime Castro H.
Socio
Registro # 0.7503

LA ENSENADA FORESTAL (COVEFOREST) S. A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos		68,572	669
Cuentas por cobrar		64,953	
Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	3	996,133	
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	4	<u>53,132</u>	
Total activos corrientes		<u>1,182,790</u>	<u>669</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos biológicos	5	2,576,682	102
Terrenos	6	<u>919,192</u>	<u>54,829</u>
Total activos no corrientes		3,495,874	54,931
		<hr/>	<hr/>
TOTAL		<u>4,678,664</u>	<u>55,600</u>

Ver notas a los estados financieros

Sr. Martín Umpierrez
Gerente General

PASIVOS Y PATRIMONIO**Notas** **31/12/15** **31/12/14**
(en U.S. dólares)**PASIVOS CORRIENTES:**

Cuentas por pagar		3,304	
Impuestos corrientes	7	<u>2,720</u>	<u>11</u>
Total pasivos corrientes		<u>6,024</u>	<u>11</u>

PASIVO NO CORRIENTE:

Impuestos diferidos	7	<u>485,474</u>	
Total pasivos		<u>491,498</u>	<u>11</u>

PATRIMONIO:

Capital	10	2,500,000	800
Aporte para futuras capitalizaciones			57,200
Resultados acumulados		<u>1,687,166</u>	<u>(2,411)</u>
Total patrimonio		<u>4,187,166</u>	<u>55,589</u>

TOTAL		<u>4,678,664</u>	<u>55,600</u>
--------------	--	-------------------------	----------------------



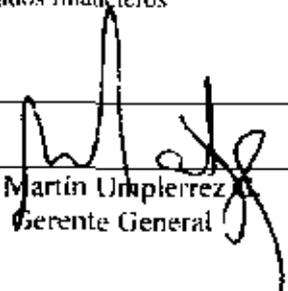
Sr. Omar Calderón
Contador General

LA ENSENADA FORESTAL (COVEFOREST) S. A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

		Año terminado	
	Notas	31/12/15	31/12/14
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS:			
Ganancia en el valor razonable de activos biológicos	5	2,206,702	
Intereses		<u>5,316</u>	
Total		<u>2,212,018</u>	
GASTOS:			
Honorarios profesionales		30,012	1,804
Impuestos y contribuciones		688	100
Otros		<u>6,267</u>	<u>507</u>
Total		<u>36,967</u>	<u>2,411</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>2,175,051</u>	(2,411)
Gasto por impuesto a la renta diferido	7	<u>485,474</u>	—
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>1,689,577</u>	(2,411)

Ver notas a los estados financieros


Sr. Martín Urquía
Gerente General

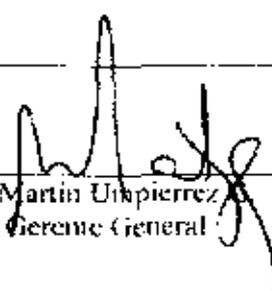

Sr. Omar Calderón
Contador General

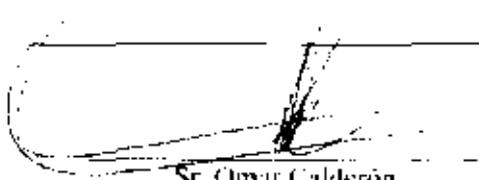
LA ENSENADA FORESTAL (COVEFOREST) S. A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

	<u>Capital</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
		... (en U.S. dólares) ...		
Aporte inicial	800			800
Aporte		57,200		57,200
Pérdida del año			(2,411)	(2,411)
Diciembre 31, 2014	800	57,200	(2,411)	55,589
Utilidad del año			1,689,577	1,689,577
Aporte, nota 10	2,442,000			2,442,000
Capitalización, nota 10	<u>57,200</u>	<u>(57,200)</u>		
Diciembre 31, 2015	<u>2,500,000</u>		<u>1,687,166</u>	<u>4,187,166</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Martín Umpierrez
Gerente General

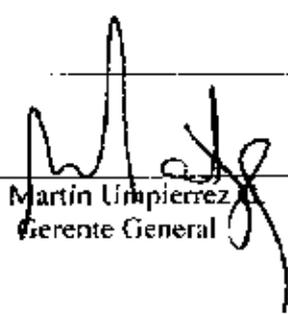

Sr. Omar Calderón
Contador General

LA ENSENADA FORESTAL (COVEFOREST) S. A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Intereses cobrados	5,316	
Pagado a proveedores	<u>(95,907)</u>	<u>(2,502)</u>
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	<u>(90,591)</u>	<u>(2,502)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversión de activos financieros	(1,049,265)	
Adquisición de terrenos	(864,363)	(54,829)
Adquisición de activo biológico	(217,789)	
Costos de siembra y mantenimiento	<u>(152,089)</u>	<u>—</u>
Efectivo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(2,283,506)</u>	<u>(54,829)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aporte de capital	<u>2,442,000</u>	<u>58,000</u>
EFFECTIVO Y BANCOS:		
Incremento neto durante el año	67,903	669
Saldos al comienzo del año	<u>669</u>	<u>—</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>68,572</u>	<u>669</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Martín Umpierrez
Gerente General


Sr. Omar Calderón
Contador General

LA ENSENADA FORESTAL (COVEFOREST) S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Ensenada Forestal (COVEFOREST) S. A. fue constituida en el Ecuador el 9 de junio del 2014 e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de julio del 2014. La actividad principal de la Compañía es la siembra y cultivo de teca para su posterior cosecha y comercialización.

Durante el año 2015, la Compañía adquirió terrenos en la provincia del Guayas – Cantón Balzar con una superficie de 341.20 hectáreas, que incluían 126 hectáreas de plantaciones de teca sembradas en el año 2014; y terrenos en la provincia de Manabí – Cantón Pichincha con una superficie de 45.60 hectáreas.

En el año 2015, la Administración de la Compañía efectuó la siembra de 116.8 hectáreas de teca y en enero del 2016 efectuó la siembra de 77.92 hectáreas adicionales.

En base a lo expuesto, al 31 de diciembre del 2015 la Compañía se encuentra en etapa de desarrollo, por lo tanto no presenta ingresos provenientes de la etapa de cosecha.

La inversión desde el inicio de los cultivos hasta la cosecha está valorada en US\$2.5 millones. El valor razonable de los cultivos es actualizada en cada fecha de reporte de los estados financieros considerando el crecimiento de la plantación.

La actividad de la Compañía está controlada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.
- 2.2 Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U. S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.
- 2.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del valor razonable, excepto por terrenos que son medidos al costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el

precio del activo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en miles de U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

2.4 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción.

La Compañía clasifica sus activos financieros dentro de las siguientes categorías: al valor razonable con cambios en resultados, mantenidos hasta su vencimiento y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.4.1 Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados - Son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados cuando el activo financiero es mantenido para negociar o designado como al valor razonable con cambios en los resultados.

Un activo financiero es mantenido para negociar si han sido adquiridos principalmente para propósitos de su venta a corto plazo y los cambios en su valor razonable se registran en resultados del año.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el estado del resultado del período. La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés o dividendo generado sobre el activo financiero y se incluye en la partida de 'otras ganancias y pérdidas'.

2.4.2 Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fechas de vencimiento fijas que la Administración de la Compañía tiene la intención afirmativa y capacidad de mantener hasta el vencimiento. Luego del reconocimiento inicial, las inversiones mantenidas

hasta el vencimiento se miden al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

2.4.3 Método de la tasa de interés efectiva - Es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

2.4.4 Deterioro de valor de Activos Financieros - Los activos financieros son probados por deterioro de valor al final de cada periodo sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del periodo.

2.4.5 Baja en cuenta de los activos financieros - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

2.5 Terrenos

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento - Los terrenos se miden inicialmente por su costo, el cual corresponde su precio de adquisición.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento - Después del reconocimiento inicial, los terrenos son registrados al costo menos el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, si hubiere.

2.6 Activos biológicos - Los activos biológicos (plantaciones de teca) tienen un ciclo establecido de 20 años para la primera rotación y a partir de ella 12 años. se miden en el reconocimiento inicial y en cada fecha de reporte a su valor razonable menos los costos estimados en el punto de venta de forma separada de los terrenos.

La medición de los activos biológicos al valor razonable se basa el método de flujo de caja descontado, el cual es determinado por la Administración de la Compañía. La expectativa del valor presente de los flujos futuros esperados incluye los flujos de efectivo de operaciones

continuas sobre planes de corte final de teca, considerando variables tales como crecimiento, precios de teca, tasas de descuento, costos de siembra y mantenimiento, volúmenes, cosecha, costos en el punto de venta, entre otros; las cuales son revisadas periódicamente para asegurar su vigencia y representatividad por medio de parcelas de crecimiento.

La diferencia entre el valor en libros de los activos biológicos y su valor razonable es reconocida en la utilidad del año, bajo el concepto "Ganancia en el valor razonable de activos biológicos".

La Compañía incluye en el valor en libros de estos activos los costos incurridos en el transcurso del año en fertilización, mantenimiento, manejo agrícola y administración de las plantaciones de teca. Al cierre del año, la Compañía ajusta el valor en libros de estos activos a su valor razonable.

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

2.7.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles 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 para cada período.

2.7.2 Impuestos diferidos - 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 imponibles. 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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

2.8 Reconocimiento de ingresos - Se reconocen de la siguiente forma:

2.8.1 Ganancia en el valor razonable de activos biológicos - Se registra anualmente en base a la valoración de las plantaciones de teca. Al cierre de cada período, se registra como ingresos el valor resultante del crecimiento natural de las plantaciones, expresado en el valor razonable menos los costos estimados en el punto de venta.

2.8.2 Ingresos por intereses - Son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que iguala los flujos de efectivo futuros estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

2.9 Gastos - Se registran al costo y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

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

2.11 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

Durante el año 2015, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41	Agricultura: Plantas productoras	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Cieto 2012 - 2014	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización.	Enero 1, 2016
NIIF 9	Instrumentos financieros.	Enero 1, 2018

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros.

3. **ACTIVOS FINANCIEROS AL VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS**

	<u>31/12/15</u>
Acciones (1)	852,404
<u>Titularización:</u>	
Flujos futuros Burger King, con una tasa de interés del 10% anual y vencimiento en marzo del 2019	35,000
<u>Obligaciones de compañías:</u>	
Dipac S. A., con una tasa de interés del 8% anual y vencimiento en diciembre del 2019	50,000
Corporación El Rosado S. A., con una tasa de interés anual del 7% y vencimiento en agosto del 2019	15,000
Quimpac S. A., con una tasa de interés anual del 8% y vencimiento en septiembre del 2017	11,429
Otras	<u>32,300</u>
Total	<u>996,133</u>

- (1) Corresponden principalmente a inversiones en acciones en compañías relacionadas, las cuales son entidades cotizadas en las Bolsas de Valores de Guayaquil y Quito, un detalle es como se muestra a continuación:

<u>Acciones</u>	<u>Nº Acciones</u>	<u>Participación</u>	<u>Valor Mercado</u>	<u>Total Acciones</u>
			(en U.S. dólares)	
La Cumbre Forestal, nota 11	28,000	8.00%	13.50	378,000
Alicosta BK Holding, nota 11	21,033	8.95%	12.25	257,654
La Vanguardia Forestal, nota 11	100,000	5.26%	2.15	215,000

4. **ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO**

Al 31 de diciembre del 2015, representa pagarés emitidos por Homefacil S. A., los cuales tienen vencimientos en mayo y diciembre del 2016 y generan un interés del 7% anual.

5. **ACTIVOS BIOLÓGICOS**

Al 31 de diciembre del 2015, activos biológicos comprenden 126 hectáreas de plantaciones de teca sembradas en el año 2014 y 116.8 hectáreas sembradas en el año 2015.

5.1 *Movimiento de activos biológicos*

	Año terminado	
	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
Saldos al comienzo del año	102	
Adición, nota 1	217.789	
Granancia por cambios en valor razonable	2.206.702	
Costos de siembra y mantenimiento, nota 11	<u>152.089</u>	<u>102</u>
Saldo al final del año	<u>2.576.682</u>	<u>102</u>

5.2 ***Parámetros utilizados en la determinación del valor razonable*** - Los parámetros utilizados para la determinación del valor razonable incluyen principalmente, el precio estimado de venta por metro cúbico de madera a la fecha de corte y el volumen de madera por hectárea a cosechar. Los parámetros anteriores son consecuencia de estimaciones de la Administración a partir de precios históricos e información técnica proveniente de las parcelas de crecimiento, los cuales permiten establecer indicativos confiables de volúmenes. En el caso de un deterioro de la calidad actual de la plantación, esto podría conducir a una revisión a la baja de las provisiones de crecimiento, precios e ingresos.

En este sentido, se hace referencia al hecho de que un mercado eficiente para establecer el precio de madera de teca a la edad de corte, es accesible, aún cuando no es accesible un mercado eficiente para las plantaciones de madera de teca, toda vez que cada plantación contiene condiciones particulares. Es decir, a partir de la estimación apropiada de volúmenes de madera a la edad de corte y una estimación fundamentada de precios, se puede concluir en el valor de una plantación; sin embargo cada estimación de volúmenes depende de cada plantación en particular y por lo tanto de sus métodos de manejo forestal.

El activo biológico desde su reconocimiento inicial y en cada fecha de reporte es medido a su valor razonable menos los costos estimados en el punto de venta, tomando en cuenta el crecimiento de la plantación.

5.3 ***Revelación de los supuestos relacionados con el futuro y las incertidumbres de las estimaciones relativas al activo biológico*** - La Administración considera que la medición de las plantaciones de teca, la cual es realizada por expertos internos es conservadora y se encuentra apropiadamente fundamentada. Es crucial para la medición de los ingresos futuros, considerar el incremento en volumen de madera y los precios esperados en el futuro.

Al 31 de diciembre del 2015, el valor razonable de los activos biológicos corresponde al Nivel 3 dentro de la jerarquía de valor razonable establecida por la NIIF 13.

Los principales supuestos utilizados en la determinación del valor razonable de los activos biológicos son como siguen:

Supuestos relevantes:

Periodos utilizados en la proyección	20 - 12 años
Tasa de descuento	15%
Incremento de precio	5%
Costo de corte final	25%
Volumen estimado de rendimiento por hectárea	200 m3
Valor razonable por hectárea	US\$10,088

Los supuestos detallados anteriormente han sido aplicados consistentemente por la Administración de la Compañía y son revisados anualmente por expertos internos de la Compañía.

- 5.3.1 Tasa de descuento** - La tasa de descuento utilizada por la Compañía ha sido determinada en base al modelo de valoración de activos de capital (CAPM por sus siglas en inglés), la cual representa el retorno esperado por los accionistas sobre la inversión realizada.
- 5.3.2 Incremento de precio** - La proyección del crecimiento en el precio del metro cúbico de madera a la edad de corte se estableció en un 5% anual en base al análisis de los precios históricos y su tendencia de crecimiento.
- 5.3.3 Costo de corte final** - El costo de corte final es determinado de acuerdo a la tendencia del costo de raleo realizado en años anteriores por la Compañía o sus compañías relacionadas dedicadas a la siembra y cultivo de teca.
- 5.3.4 Incremento de volumen** - La medición del incremento del volumen se actualiza todos los años a través de las parcelas permanentes de muestreo que se han establecido en la plantación. Las estimaciones del volumen de madera a la edad de corte son de aproximadamente 200 metros cúbicos por hectárea, es decir 20 años después de la siembra.

6. TERRENOS

Al 31 de diciembre del 2015, representan lotes de terreno ubicados en el cantón Balzar, provincia del Guayas y en el cantón Pichincha, provincia de Manabí con una superficie de 386.8 hectáreas por US\$919.192. Adicionalmente, la Compañía incurrió en gastos de legalización de los referidos terrenos por US\$30.000.

7. IMPUESTOS

7.1 Pasivos del año corriente

	<u>31.12.15</u>	<u>31.12.14</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado - IVA	1,888	11
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>832</u>	<u>—</u>
Total	<u>2,720</u>	<u>11</u>

7.2 Impuesto a la renta reconocido en resultados integrales

- Al 31 de diciembre del 2015, el gasto del impuesto a la renta diferido reconocido en resultados, comprende las diferencias temporarias originadas por la ganancia en valor razonable del activo biológico por US\$485,474.
- Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía presenta pérdidas tributarias, por lo cual no genera impuesto a la renta corriente por pagar en dicho periodo. Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la pérdida tributaria del ejercicio, es como sigue:

	Año terminado <u>31.12.15</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta según estados financieros	2,175,051
<u>Menos:</u>	
Ganancia por valor razonable de activos biológicos	2,206,702
<u>Mas:</u>	
Gastos no deducibles	<u>1,957</u>
Pérdida tributaria del ejercicio	<u>(29,694)</u>

7.3 Aspectos Tributarios

- De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución.
- La Ley de Régimen Tributario Interno establece que los contribuyentes cuya actividad económica sea exclusivamente la relacionada con proyectos productivos agrícolas, con etapa de crecimiento superior a un año, estarán exonerados del anticipo del impuesto a la renta durante los periodos fiscales en los que no reciban ingresos gravados que sean originados de la etapa principal de cosecha. Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía se encuentra en etapa de desarrollo, por lo cual está exenta del pago del anticipo mínimo de impuesto a la renta.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias, y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2014 y 2015.

8. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo periodo fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2015, no supera el importe acumulado mencionado.

9. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía está expuesta a riesgos financieros provenientes de cambios en los precios de la teca. La Compañía no espera que los precios de la teca vayan a caer de forma significativa en el futuro predecible y, por tanto, no ha realizado contratos de derivados u otros para gestionar el riesgo de caída de los precios de la teca. La Compañía revisa, de forma regular, el estado de los precios de teca, al reconsiderar la necesidad de gestión activa del riesgo financiero.

La Compañía dispone de una organización administrada por el Presidente, que permite identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta la definición de los riesgos más importantes que están expuestos los activos y pasivos financieros y la descripción de las medidas mitigantes adoptadas por la Administración de la Compañía.

9.1.1 Riesgo de liquidez

La Administración tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración de la Compañía ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que se pueda manejar los requerimientos de flujo a corto, mediano y largo plazo.

Para efectos de aplacamiento del riesgo de liquidez, la Compañía cuenta con un presupuesto de flujo de caja, el cual se revisa mensualmente, y empareja las inversiones en activos financieros de tal forma que el flujo proveniente de éstas cumpla con los requerimientos de pago. El portafolio de inversiones de la Compañía está conformado por instrumentos con características de liquidación inmediata, en el evento de así necesitarse.

9.1.2 Riesgo de capital

La Compañía 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 su patrimonio.

La Administración de la Compañía revisa los requerimientos presupuestarios de manera mensual, en base a la programación anual. Es importante destacar que la Compañía no tiene pasivos financieros significativos y tampoco prevé incurrir en ellos.

9.1.3 Técnica de valuación y presunciones aplicadas para propósitos de medir el valor razonable de los activos financieros

El valor razonable de los activos financieros es determinado por la Compañía de la siguiente forma:

- El valor razonable de los activos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a precios cotizados en el mercado vigente a la fecha de reporte.
- Si el mercado para un activo financiero no es activo, la Administración de la Compañía establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de valores observados en transacciones libres recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, la referencia a otros instrumentos sustancialmente similares.

10. PATRIMONIO

Capital - Al 31 de diciembre del 2015, representa 2,500,000 acciones de US\$1 valor nominal unitario.

La Junta General de Accionistas en sesión de noviembre 6 del 2015, resolvió aumentar el capital de la Compañía en US\$2.5 millones, la cual fue inscrita en el Registro Mercantil en noviembre 25 del 2015. El referido aumento se efectuó mediante aporte en efectivo de Accionistas por US\$2,442,000 y US\$57,200 de apropiación de aporte para futuras capitalizaciones.

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	<u>31/12/15</u>
<u>Activos financieros al valor razonable, con cambios a resultados (Acciones):</u>	
La Cumbre Forestal	378,000
Alicosta BK Holding	257,654
La Vanguardia Forestal	215,000
Ecwood S.A.	<u>1,750</u>
Total	<u>852,404</u>
<u>Mantenimiento de activos biológicos:</u>	
Agromaster S. A.	2,114
Ecwood S. A.	305
L.U. Trading S. A.	<u>31</u>
Total	<u>2,450</u>

12. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (febrero 10 del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en febrero 10 del 2016 y serán presentados a los accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.
