

LA ENSENADA FORESTAL (COVEFOREST) S. A.

*Estados Financieros por el
año terminado el 31 de diciembre del 2016
e Informe de los Auditores Independientes*

LA ENSENADA FORESTAL (COVEFOREST) S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	2 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 22

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
La Ensenada Forestal (COVERFOREST) S. A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de La Ensenada Forestal (COVERFOREST) S. A. que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 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.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de La Ensenada Forestal (COVERFOREST) S. A. al 31 de diciembre del 2016, 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.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de La Ensenada Forestal (COVERFOREST) S. A., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con este Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto 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.

Cuestión clave de auditoría

La cuestión clave de auditoría es aquella que, según nuestro juicio profesional, ha sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de estados financieros del periodo actual. Esta cuestión ha sido tratada en el contexto de nuestra auditoría de estados financieros en su conjunto y no expresamos una opinión por separado de esta cuestión:

Valuación de activos biológicos

Tal como se menciona en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, anualmente, la Compañía determina el valor razonable de sus activos biológicos utilizando el método de flujos de efectivo descontados. La expectativa del valor presente de los flujos futuros esperados incluye los flujos de efectivo sobre planes de corte final de teca en el año 20 de la plantación para la primera rotación, y a partir de ella en el año 12 para la segunda rotación e ingresos por raleo de árboles jóvenes. Las principales variables que se utilizan en la estimación incluyen precios estimado de madera de teca, tasa de descuento, costos de mantenimiento, volúmenes de cosecha, entre otros; las cuales son revisadas por la Administración de la Compañía en cada fecha de reporte. Al cierre de cada periodo, se registra como ingresos el valor resultante del crecimiento natural de las plantaciones, expresado en el valor razonable menos costos estimados en el punto de venta. Debido a la importancia de los activos biológicos en la estructura de los estados financieros de la Compañía, los juicios aplicados por la Administración y por los resultados que se generan producto del proceso de valoración, éste ha sido considerado un asunto clave de auditoría.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito se incluyen a continuación:

- Entendimos y evaluamos el diseño e implementación de controles relevantes de la Administración de la Compañía respecto del proceso de valoración del activo biológico.
- Evaluamos la razonabilidad del modelo de valoración y lo apropiado de los supuestos utilizados en la estimación del valor razonable de los activos biológicos, mediante la revisión de documentación soporte interna y fuentes externas de información utilizadas por la Administración. Al respecto, efectuamos un reproceso del cálculo del valor razonable y comparamos este resultado con la valoración determinada por la Administración de la Compañía.
- Evaluamos la razonabilidad de la información revelada por la Compañía sobre los supuestos utilizados en la referida estimación.

En el desarrollo de los procedimientos de auditoría, no identificamos diferencias materiales en la valoración de los activos biológicos de la Compañía.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que esta información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar este asunto a los Accionistas de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración y de los Accionistas de la Compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad 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.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Accionistas de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. *Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría - NIA, detectará siempre un error material cuando este exista.* Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Proporcionamos a los responsables de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a la Administración de la Compañía, determinamos aquel que fue más significativo en la auditoría de los estados financieros del año actual y que es, en consecuencia, la cuestión clave de la auditoría. Describimos este asunto en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente este asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.

Deloitte & Touche

Guayaquil, Marzo 14, 2017
SC-RNAE 019

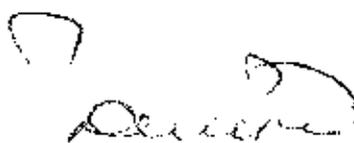

Jaime Castro H.
Socio
Registro # 0.7503

LA ENSENADA FORESTAL (COVEFOREST) S. A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo		45,855	68,572
Cuentas por cobrar		37,665	64,953
Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados	3, 11	576,159	996,133
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	4, 11	<u>151,513</u>	<u>53,132</u>
Total activos corrientes		<u>811,192</u>	<u>1,182,790</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Activos biológicos	5, 11	3,927,626	2,576,682
Terrenos	6	<u>936,293</u>	<u>919,192</u>
Total activos no corrientes		4,863,919	3,495,874
TOTAL		<u>5,675,111</u>	<u>4,678,664</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Paul Palacios
Presidente

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar		7,400	3,304
Impuestos corrientes	7	<u>1,147</u>	<u>2,720</u>
Total pasivos corrientes		<u>8,547</u>	<u>6,024</u>
PASIVO NO CORRIENTE:			
Impuestos diferidos	7	<u>707,340</u>	<u>485,474</u>
Total pasivos		<u>715,887</u>	<u>491,498</u>
PATRIMONIO:	10		
Capital		2,500,000	2,500,000
Resultados acumulados		<u>2,459,224</u>	<u>1,687,166</u>
Total patrimonio		<u>4,959,224</u>	<u>4,187,166</u>
TOTAL		<u>5,675,111</u>	<u>4,678,664</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 2016**

		Año terminado	
	<u>Notas</u>	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS:			
Ganancia en el valor razonable de activos biológicos	5	1,008,482	2,206,702
Intereses		<u>58,588</u>	<u>5,316</u>
Total		<u>1,067,070</u>	<u>2,212,018</u>
GASTOS:			
Honorarios profesionales		33,062	30,012
Impuestos y contribuciones		16,686	688
Otros		<u>23,398</u>	<u>6,267</u>
Total		<u>73,146</u>	<u>36,967</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>993,924</u>	<u>2,175,051</u>
Gasto por impuesto a la renta diferido	7	<u>221,866</u>	<u>485,474</u>
UTILIDAD NETA Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>772,058</u>	<u>1,689,577</u>
Ganancia básica por acción		<u>0.31</u>	<u>0.68</u>

Ver notas a los estados financieros

Sr. Paul Palacios
Presidente

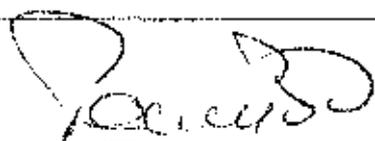
Sr. Omar Calderón
Contador General

LA ENSENADA FORESTAL (COVEFOREST) S. A.

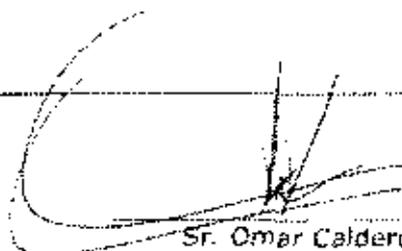
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	<u>Capital</u>	Aportes para futuras <u>capitalizaciones</u>	<u>Resultados</u> <u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
		... (en U.S. dólares) ...		
Enero 1, 2015	800	57,200	(2,411)	55,589
Utilidad del año			1,689,577	1,689,577
Aporte	2,442,000			2,442,000
Capitalización	<u>57,200</u>	<u>(57,200)</u>		
Diciembre 31, 2015	2,500,000		1,687,166	4,187,166
Utilidad del año			<u>772,058</u>	<u>772,058</u>
Diciembre 31, 2016	<u>2,500,000</u>		<u>2,459,224</u>	<u>4,959,224</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Paul Palacios
Presidente



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 2016**

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Intereses cobrados	50,652	5,316
Pagado a proveedores y otros	<u>(60,436)</u>	<u>(95,907)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>_(9,784)</u>	<u>(90,591)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Recuperación de activos financieros	1,107,156	
Inversión de activos financieros	<u>(777,627)</u>	<u>(1,049,265)</u>
Adquisición de terrenos		<u>(864,363)</u>
Costos de siembra y mantenimiento	<u>(342,462)</u>	<u>(152,089)</u>
Adquisición de activo biológico	<u> </u>	<u>(217,789)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>_(12,933)</u>	<u>(2,283,506)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aporte de capital		<u>2,442,000</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
(Disminución) incremento neto durante el año	<u>(22,717)</u>	<u>67,903</u>
Saldo al comienzo del año	<u>68,572</u>	<u>669</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>45,855</u>	<u>68,572</u>

Ver notas a los estados financieros

Sr. Paul Palacios
Presidente

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 2016

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.

La Compañía está registrada en el Mercado de Valores como emisor de acciones según Resolución No. 2016.G.02.001809, y negocia sus acciones en las Bolsas de Valores de Guayaquil y Quito, por lo cual, la actividad de la Compañía está regida por la Ley de Compañías, Ley de Mercado de Valores y disposiciones del Consejo Nacional de Valores y es controlada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, Valores y Seguros del Ecuador.

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 2016 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 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 dólares completos, 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 periodo. La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del periodo 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 al 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 en el valor presente de los flujos futuros esperados, 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 precios de teca, tasas de descuento, costos de mantenimiento, volúmenes de cosecha, entre otros; las cuales son revisadas periódicamente para asegurar su vigencia y representatividad por medio de parcelas de crecimiento.

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 los activos biológicos a su valor razonable y se reconoce en resultados del año.

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 periodo 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 periodo 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 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2016 o posteriormente. Al respecto, la aplicación de las enmiendas no han tenido ningún impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 41	Agricultura: Plantas productoras

2.12 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

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 de periodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Enero 1, 2017

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros; sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ACTIVOS FINANCIEROS AL VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<u>Obligaciones de compañías:</u>		
Corporación El Rosado S. A., con una tasa de interés del 7% anual y vencimiento en agosto del 2019	257,150	15,000
Tiendas Industriales Asociadas TIA S. A., con una tasa de interés del 7.88% anual y vencimiento en abril del 2021	59,200	
Dipac S. A., con una tasa de interés del 8% anual y vencimiento en diciembre del 2019	37,500	50,000
Ecuagran S. A., con una tasa de interés del 8% anual y vencimiento en diciembre del 2019	34,200	
Plásticos del Litoral S. A., con una tasa de interés del 8% anual y vencimiento en noviembre del 2020	29,000	
Envases del Litoral S. A., con una tasa de interés del 8% anual y vencimiento en noviembre del 2020	25,000	
Distribuidora Farmacéutica Ecuatoriana (DIFARE) S.A., con una tasa de interés del 8% anual y vencimiento en noviembre del 2018	17,500	
Quimpac S. A., con una tasa de interés del 8% anual y vencimiento en septiembre del 2017	5,714	11,429
Otras	49,145	32,300
<u>Titularización:</u>		
Flujos futuros Burger King, con una tasa de interés del 10% anual y vencimiento en marzo del 2019	60,000	35,000
Acciones (1)	<u>1,750</u>	<u>852,404</u>
Total:	<u>576,159</u>	<u>996,133</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015, 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</u> <u>Acciones</u>	<u>Participación</u>	<u>Valor</u> <u>mercado</u> (en U.S. dólares)	<u>Total</u> <u>acciones</u>
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	<u>215,000</u>
Total				<u>852,404</u>

Durante el año 2016, la Compañía recuperó US\$864,818 por tales acciones.

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

Al 31 de diciembre del 2016, representa pagarés emitidos por Homefacil S. A., los cuales tienen vencimientos en mayo del 2017 y generan un interés del 7% anual.

5. **ACTIVOS BIOLÓGICOS**

Al 31 de diciembre del 2016, activos biológicos comprenden 320.72 hectáreas de teca, las cuales fueron sembradas en los años 2014 (126 hectáreas), año 2015 (116.8 hectáreas), y en el año 2016 (77.92 hectáreas).

5.1 **Movimiento de activos biológicos**

	Año terminado	
	31/12/16	31/12/15
Saldos al comienzo del año	2,576,682	102
Ganancia por cambios en valor razonable	1,008,482	2,206,702
Costos de siembra y mantenimiento, nota 11	342,462	152,089
Adquisiciones, nota 1	-----	<u>217,789</u>
Saldo al final del año	<u>3,927,626</u>	<u>2,576,682</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 de compañías relacionadas dedicadas a la siembra y cultivo de tecas, los cuales permiten establecer indicativos confiables de volúmenes. En el caso de un deterioro de la calidad actual de la plantación, la Administración de la Compañía deberá revisar las previsiones 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 2016, 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 años y 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\$12,246

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 sus compañías relacionadas dedicadas a la siembra y cultivo de teca.

- 5.3.4 Incremento de volumen** - 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, lo cual ha sido determinado por la Administración de la Compañía en base a información histórica de la medición de parcelas de crecimiento de compañías relacionadas dedicadas a la siembra y cultivo de teca.

5.4 Acuerdos

- En enero 27 del 2016, la Compañía relacionada Tacinja S.A. suscribió una cesión parcial de derechos a favor de La Ensenada Forestal (COVEFOREST) S. A., en la cual transfirió los beneficios otorgados por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca según la Resolución No.MAGAP-SPF-2014-0060-R emitida en febrero 20 del 2014 del lote Dos de la plantación denominada "La Leona". Los derechos transferidos consisten en los reembolsos de los mantenimientos del segundo al cuarto año de la referida plantación sembrada en el año 2014, las cuales fueron adquiridas por La Ensenada Forestal (COVEFOREST) S. A. en el año 2015.
- El Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca mediante Resolución No.MAGAP-SPF-2017-0100-R emitida en febrero 14 del 2017 y Resolución Nº MAGAP-SPF-2017-0107-R emitida en febrero 16 del 2017, resuelve otorgar a La Ensenada Forestal S. A. dos certificados de futura bonificación de incentivo forestal por las plantaciones de teca sembradas por la Compañía en los años 2015 y 2016.

Los pagos de los incentivos forestales descritos anteriormente se efectuarán en los siguientes valores y condiciones:

- Los reembolsos de costos de establecimiento y mantenimiento de la plantación forestal en el primer año, serán entregados transcurridos un año desde la notificación del informe de fin de siembra y estará condicionado al porcentaje de sobrevivencia de la plantación durante tal periodo.
- Los reembolsos de los mantenimientos del segundo al cuarto año serán entregados transcurrido un año de cada mantenimiento y estará condicionado a la comprobación de las labores de mantenimiento y al porcentaje de supervivencia en función de la densidad y superficie de la plantación.

Las bonificaciones anuales serán canceladas por los siguientes importes:

<u>Año de siembra</u>	<u>Primer año</u>	<u>Segundo año</u>	<u>Tercer año</u>	<u>Cuarto año</u>
	(en U.S. dólares)			
Año 2014		36,380	27,333	22,328
Año 2015	215,149	62,376	46,254	35,890
Año 2016	46,785	13,564	10,058	7,804

Adicionalmente se reconocerá un reembolso adicional de hasta el 2% por concepto de seguro forestal por el tiempo que dure el incentivo, el mismo que será calculado sobre el costo de establecimiento y mantenimiento de la

plantación y pagado conjuntamente con el incentivo contra la presentación de la póliza original del seguro.

La Subsecretaría de Producción Forestal evaluará la supervivencia y mantenimiento de la plantación y previo a la cancelación de las bonificaciones.

6. TERRENOS

Al 31 de diciembre del 2016, 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.

7. IMPUESTOS

7.1 Pasivos del año corriente

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones de impuesto al Valor Agregado - IVA	309	1,888
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>838</u>	<u>832</u>
Total	<u>1,147</u>	<u>2,720</u>

7.2 Impuesto a la renta reconocido en resultado integral - Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía presenta pérdidas tributarias, por lo cual no genera impuesto a la renta corriente por pagar en dicho período. Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la pérdida tributaria del ejercicio, es como sigue:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta según estados financieros	993,924	2,175,051
Menos:		
Ganancia por valor razonable de activos biológicos	1,008,482	2,206,702
Más:		
Gastos no deducibles	<u>5,727</u>	<u>1,957</u>
Pérdida tributaria del ejercicio	<u>(8,831)</u>	<u>(29,694)</u>

7.3 Impuesto diferido

El impuesto a la renta diferido se determina en base a la diferencia temporaria imponible originada por valor razonable del activo biológico en cada fecha de reporte, aplicando la tasa fiscal del 22%.

Los movimientos de pasivos por impuesto diferido son como siguen:

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al inicio del año	485,474	
Provisión	<u>221,866</u>	<u>485,474</u>
Saldos al final del año	707,340	485,474

7.4 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 2016, la Compañía se encuentra en etapa de desarrollo, por lo cual está exenta del pago del anticipo mínimo de impuesto a la renta.
- El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, que incluye entre otros aspectos, el incremento de la tarifa del IVA al 14% por el periodo de un año y la devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

8. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

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 2016, 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

10.1 Capital - Al 31 de diciembre del 2016, representa 2,500,000 acciones de US\$1 valor nominal unitario.

10.2 Ganancia por acción

	Año terminado	
	31/12/16	31/12/15
Utilidad del año - atribuible a los Accionistas	772,058	1,689,577
Número de acciones	2,500,000	2,500,000
Ganancia básica por acción	0,31	0,68

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	31/12/16	31/12/15
<i>Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados (Acciones):</i>		
Ecowood S.A.	1,750	1,750
La Cumbre Forestal (PEAKFOREST) S.A.		378,000
Alicosta BK Holding S.A.		257,654
La Vanguardia Forestal S.A.		215,000
Total	1,750	852,404
<i>Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento:</i>		
Hornefáci S.A.	151,513	53,132
<i>Mantenimiento de activos biológicos:</i>		
L.U. Trading S. A.	12,820	31
Agromaster S. A.		2,114
Ecowood S. A.		305
Total	12,820	2,450

12. COMPROMISO

Asesoría técnica y ejecución de actividades agrícolas - En octubre 1 del 2015, la Compañía suscribió un contrato de servicios de asesoría técnica y ejecución de actividades agrícolas con la Operadora Forestal los Causes (FORESTALOP) S.A., en el cual esta última se compromete a efectuar actividades tales como control de maleza, raleo, labores de vivero, fertilización, fumigación, deshierba, poda, deshija y aplicación de herbicidas, entre otros. La vigencia del contrato es de 365 días contados a partir de la

fecha de suscripción del mismo y renovable automáticamente por un período similar. Durante el año 2016, la Compañía reconoció un costo de US\$186,268 por este concepto y efectuó reembolso de gastos por US\$34,628.

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

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 14 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 14 del 2017 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.
