

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A la Junta General de Accionistas de
AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.**

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2011, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2010 de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, fueron auditados por otro auditor cuyo dictamen fechado 11 de marzo de 2011, expresa una opinión sin salvedad sobre dichos estados financieros.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que estén libres de representaciones erróneas significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en la auditoría realizada, la cual fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros están libres de representaciones erróneas o inexactas de carácter significativo.

Una auditoría comprende la aplicación 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 e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor considera los controles internos de la Compañía relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, 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 de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

BEST



CIA LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES



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

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.**, al 31 de diciembre de 2011, el resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis

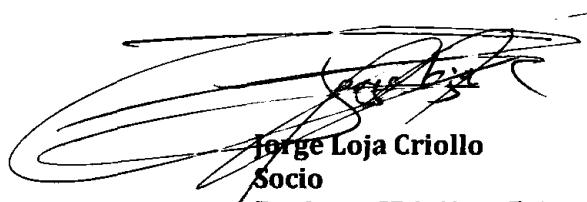
5. Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, la Superintendencia de Compañías estableció un cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF; en base a este cronograma Agrícola y Comercial Florcaña S. A. adoptó las NIIF a partir del 1 de enero de 2011, el efecto neto registrado a esa fecha en el patrimonio por tal adopción fue US\$ - 840 (nota 8). Los estados financieros al 31 de diciembre de 2010 también fueron convertidos a NIIF en base a la referida norma contable, con el objeto de presentar estados financieros comparativos.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

6. De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2011, será presentado por separado conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI.

Bestpoint Cía. Ltda.

RNAE - No. 737



Jorge Loja Criollo

Socio

Registro CPA. No. 25.666

Cuenca, 17 de febrero de 2012

Cuenca: Av. 12 de Abril y Floreana, edificio Proaluv, segundo piso (frente al coliseo Jefferson Pérez)

Teléfonos: (5937) 4101116; **Telefax** (5937) 4101118

Email: info@bestpointauditores.com – **Website:** www.bestpointauditores.com

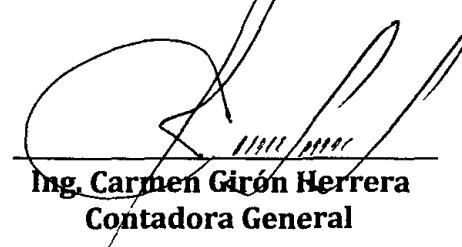
AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S.A.

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

	NOTAS	2011	2010
ACTIVOS			(US dólares)
ACTIVOS CORRIENTES			
Bancos	2	133	2.832
Activos financieros	3	70.032	11.419
Impuestos anticipados		<u>83.795</u>	<u>75.274</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		153.960	89.525
Propiedades	4	4.360.250	4.189.410
Propiedades de inversión	5	1.302.891	1.284.960
Activo por impuesto diferido	6	<u>74</u>	<u>261</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>5.817.175</u>	<u>5.564.156</u>
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Proveedores y cuentas por pagar	7	27.729	48.431
Impuestos y retenciones por pagar		<u>45.256</u>	<u>33.811</u>
TOTAL PASIVOS		<u>72.985</u>	<u>82.242</u>
PATRIMONIO			
Capital social	8	3.500	3.500
Reservas		<u>4.606</u>	<u>4.606</u>
Superávit por valuación		<u>5.449.106</u>	<u>5.449.106</u>
Resultado acumulado adopción NIIF	9	(839)	(839)
Resultados acumulados		<u>287.817</u>	<u>25.541</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>5.744.190</u>	<u>5.481.914</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>5.817.175</u>	<u>5.564.156</u>



Sr. Oswaldo Eguiguren Hidalgo
Gerente General



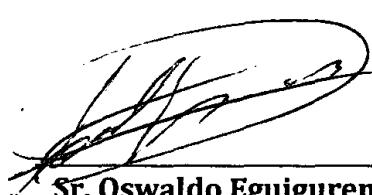
Ing. Carmen Girón Herrera
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

	<u>NOTAS</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
(US dólares)			
INGRESOS OPERATIVOS:			
Arriendo de terrenos	10	182.803	71.665
Ingresos no operativos		<u>0</u>	<u>362</u>
Total ingresos		<u>182.803</u>	<u>72.027</u>
GASTOS OPERATIVOS:			
Gastos administrativos	10	16.451	12.090
Gastos financieros		<u>119</u>	<u>12</u>
Otros gastos		<u>151</u>	<u>777</u>
Total gastos		<u>16.721</u>	<u>12.879</u>
Utilidad antes de deducciones		166.082	59.148
Impuesto a la renta	11	(<u>39.894</u>)	(<u>33.607</u>)
Resultado operativo del ejercicio		126.188	25.541
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
Revalúo de terrenos		161.629	
Activo por impuesto diferido		<u>0</u>	<u>261</u>
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		<u>287.817</u>	<u>25.802</u>



Sr. Oswaldo Eguiguren Hidalgo
Gerente General

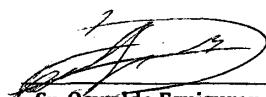


Ing. Carmen Girón Herrera
Contadora General

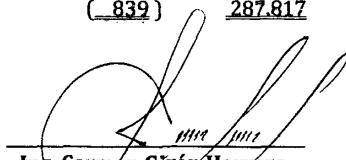
Ver notas a los estados financieros

AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S.A.**ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

	Capital social (US dólares)	Reserva legal	Superávit por valuación	Adopción NIIF	Resultados Acumulados	Total patrimonio
Saldos a diciembre 31, 2009	3.500	4.606	5.449.106		47.049	5.504.261
Pago de dividendos				(839)	(47.049)	(47.049)
Ajuste por aplicación NIIF						(839)
Resultado integral total	—	—	—	—	25.541	25.541
Saldos a diciembre 31, 2010	3.500	4.606	5.449.106	(839)	25.541	5.481.914
Pago de dividendos					(25.541)	(25.541)
Resultado integral total	—	—	—	—	287.817	287.817
Saldos a diciembre 31, 2011	<u>3.500</u>	<u>4.606</u>	<u>5.449.106</u>	<u>(839)</u>	<u>287.817</u>	<u>5.744.190</u>



**Sr. Oswaldo Eguiguren Hidalgo
Gerente General**



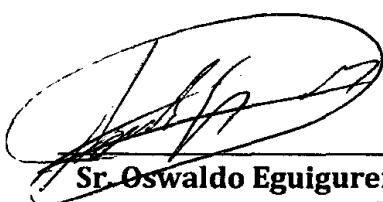
**Ing. Carmen Gíron Herrera
Contadora General**

Ver notas a los estados financieros

AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.

**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

	NOTAS	2011	2010
FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			(US dólares)
Efectivo recibido de clientes y otros		124.190	155.584
Efectivo pagado a proveedores y otros		(74.206)	(108.654)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>49.984</u>	<u>46.930</u>
FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Compras de tierras	4 y 5	(<u>27.142</u>)	
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión		(<u>27.142</u>)	
FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Pago de dividendos		(<u>25.541</u>)	(<u>47.049</u>)
Efectivo neto utilizado por actividades de financiamiento		(<u>25.541</u>)	(<u>47.049</u>)
Variación neta del efectivo		(<u>2.699</u>)	(<u>119</u>)
Efectivo al inicio del año		<u>2.832</u>	<u>2.951</u>
Efectivo al final del año	2	<u>133</u>	<u>2.832</u>



**Sr. Oswaldo Eguiguren Hidalgo
Gerente General**



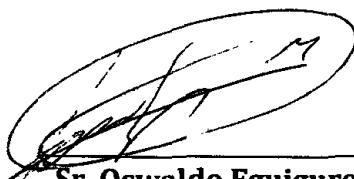
**Ing. Carmen Girón Hidalgo
Contadora General**

Ver notas en los estados financieros

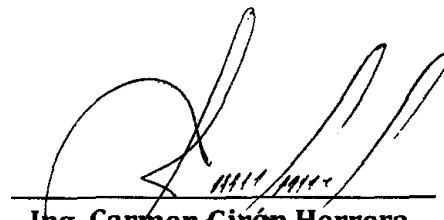
AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO
EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

	NOTAS	2011	2010
(US dólares)			
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		126.188	25.802
Partidas que no representan movimiento de efectivo			
Provisión impuesto a la renta		39.894	33.607
Activo por impuesto diferido	5	<u>187</u>	(<u>261</u>)
Subtotal		<u>166.269</u>	<u>59.148</u>
Cambios en activos y pasivos operativos			
(Aumento) Disminución en activos financieros		(58.613)	83.557
Aumento en impuestos anticipados		(8.521)	(24.121)
Disminución en proveedores y cuentas por pagar		(20.702)	(50.119)
Disminución en impuestos y ret. por pagar		(28.449)	(21.535)
Subtotal		(<u>116.285</u>)	(<u>12.218</u>)
EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>49.984</u>	<u>46.930</u>



Sr. Oswaldo Eguiguren Hidalgo
Gerente General



Ing. Carmen Girón Herrera
Contadora General

Ver notas en los estados financieros

AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A. - (La Compañía) fue constituida el 3 de octubre de 2003, en la ciudad de Loja - Ecuador. Su objeto social principal es la ejecución de toda clase de actividades agropecuarias; y de manera particular, la siembra, cultivo, tratamiento y comercialización o industrialización de la caña de azúcar, así como de otros productos agrícolas y pecuarios; podrá prestar servicios a otras personas naturales o jurídicas principalmente relacionadas con aspectos técnicos de cultivos y comercializadora de productos agropecuarios.

La Compañía podrá realizar toda actividad de importación, exportación, agencias, representaciones; y, en general ejecutar actos y celebrar contratos civiles y mercantiles permitidos por la Ley, relacionados con el objeto social principal, o necesarios y convenientes para su cumplimiento.

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2011, fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera; para efectos comparativos y en apego a lo que establece la NIIF 1, los estados financieros al 31 de diciembre de 2010 también fueron convertidos a las normas internacionales.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera.- Conforme lo establece la NIIF 1 "Adopción por primera vez de la Normas Internacionales de Información Financiera", la Compañía adoptó las NIIF y las aplica a partir del 1 de enero de 2011, el proceso de adopción prevé los siguientes procedimientos: a) incluir activos y pasivos reconocidos con NIIF; b) excluir activos y pasivos no reconocidos con NIIF, c) reclasificar activos y pasivos según NIIF, y d) valorar activos y pasivos de acuerdo con NIIF. Los ajustes indicados en a) y b) fueron registrados en la cuenta patrimonial "resultados acumulados"; y los ajustes indicados en d) fueron registrados en la cuenta patrimonial "Superávit por valuación".

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

Flujo de efectivo.- Los flujos por "actividades de operación" incluyen todas aquellas transacciones de efectivo relacionadas con el giro del negocio.

Activos financieros.- Corresponde a facturas por alquiler de terreno, no generan intereses.

Impuestos anticipados.- Son registrados a la fecha de desembolso y son utilizados en la declaración anual.

AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Propiedades.- Los terrenos (únicos activos fijos) están registradas al costo revaluado.

Reserva legal.- La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad neta anual para su constitución hasta que represente mínimo el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas

Participación empleados.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía debería distribuir entre sus trabajadores el 15% de utilidades antes de impuesto, sin embargo Agrícola y Comercial Florcaña S. A. no mantiene trabajadores bajo relación de dependencia, la administración es realizada mediante servicios prestados por otra Compañía.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 24% para sociedades, la cual disminuye diez puntos porcentuales sobre la utilidad reinvertida y capitalizada parcial o totalmente hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda.- El poder adquisitivo de la moneda según lo mide el índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

<u>Años</u>	<u>% de inflación</u>
2007	3,32
2008	8,83
2009	4,31
2010	3,33
2011	5,41

2. BANCOS

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 corresponde a fondos mantenidos en cuenta corriente en el Banco de Loja S. A.

3. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, corresponde a cuentas por cobrar a Agrícola Comercial Catamayo Agrocatsa S. A., por alquiler de terrenos, no originan ingresos financieros.

4. PROPIEDADES

Durante el año 2011, el movimiento de los terrenos fue el siguiente:

AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

4. PROPIEDADES (continuación)

	<u>Área en hectáreas</u>	<u>Saldos a dic-31-10</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Avalúo</u>	<u>Saldos a dic-31-11</u>
(US dólares)					
Predio El Poroto	68,17	1.567.910			1.567.910
Predio La Viña	77,49	1.937.250			1.937.250
Predio La Ponderosa	7,59	174.570			174.570
Predio Valle Hermoso	11,04	253.920			253.920
Predio El Salado	11,12	255.760			255.760
Compras El Salado	<u>13,41</u>	<u>0</u>	<u>26.703</u>	<u>144.137</u>	<u>170.840</u>
Total	<u>188,82</u>	<u>4.189.410</u>	<u>26.703</u>	<u>144.137</u>	<u>4.360.250</u>

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Durante el año 2011, el movimiento de las propiedades de inversión fue el siguiente

	<u>Área en hectáreas</u>	<u>Saldos a dic-31-10</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Avalúo</u>	<u>Saldos a dic-31-11</u>
(US dólares)					
Predio La Viña	1.417,58	1.284.960			1.284.960
Compras El Salado	<u>0,22</u>	<u>0</u>	<u>439</u>	<u>17.492</u>	<u>17.931</u>
Total	<u>1.417,80</u>	<u>1.284.960</u>	<u>439</u>	<u>17.492</u>	<u>1.302.891</u>

6. PROVEEDORES Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, están compuestos como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
(US dólares)		
Monterrey Azucarera Lojana C. A.	27.225	47.479
Sociedad Agrícola Viñavalle S. A.		480
Otras cuentas por pagar	<u>504</u>	<u>472</u>
Total	<u>27.729</u>	<u>48.431</u>

7. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el capital social de la Compañía está constituido por acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una, distribuidas como sigue:

AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

7. CAPITAL SOCIAL (continuación)

<u>Accionistas</u>	<u>Participación (%)</u>	<u>(US dólares)</u>
Monterrey Azucarera Lojana C.A.	46,40	1.624
Sr. Oswaldo Eguiguren Hidalgo	10,00	350
Holding H&J S.A.	10,00	350
Sr. Gonzalo Hidalgo	5,00	175
Sr. Juan Fernando Hidalgo Jaramillo	5,00	175
Sra. Ana Lucía Ontaneda Hidalgo	2,31	81
Sra. María Elena Ontaneda Hidalgo	2,17	76
Sr. Gido Vinicio Ontaneda Hidalgo	1,88	66
Sr. José Rodrigo Ontaneda Hidalgo	1,82	64
Sr. Camilo Fernando Ontaneda Hidalgo	1,80	63
Sr. Iván Alejandro Hidalgo Vivar	1,69	59
Sra. Carolina Hidalgo Vivar	1,69	59
Sra. Patricia Cecilia Hidalgo Vivar	1,66	58
Sra. María Eugenia Hidalgo Vivar	1,66	58
Sra. Ana María Hidalgo Vivar	1,66	58
Sr. Luis Alberto Hidalgo Vivar	1,66	58
Sr. Juan Francisco Hidalgo Eguiguren	1,20	42
Sr. Santiago Alberto Hidalgo Eguiguren	0,60	21
Sra. María Antonieta Hidalgo Eguiguren	0,60	21
Sra. Jímena Alexandra Hidalgo Eguiguren	0,60	21
Sra. Mónica Mirian Hidalgo Eguiguren	<u>0,60</u>	<u>21</u>
Total	<u>100,00</u>	<u>3.500</u>

8. NIIF 1ra VEZ Y RESULTADOS ACUMULADOS

El resultado de la aplicación de la NIIF 1 “Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera”, fue el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		<u>(US dólares)</u>
Eliminación de activos diferidos	<u>839</u>	<u>839</u>
Total	<u>839</u>	<u>839</u>

AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010

9. ARRIENDO DE TERRENOS

Durante los años 2011 y 2010, corresponde al arriendo de 188,82 hectáreas de terrenos productivos a Agrícola Comercial Catamayo Agrocatsa S. A., el canon del arriendo es facturado mensualmente.

10. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Los gastos administrativos durante los años 2011 y 2010, fueron causados como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(US dólares)	
Contribución a la Superintendencia de Compañías	4.563	4.613
Impuesto a las tierras	3.735	
Honorarios profesionales	3.526	3.547
Impuestos municipales	2.181	904
Otros gastos menores	<u>2.446</u>	<u>3.026</u>
Total	<u>16.451</u>	<u>12.090</u>

11. IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, la depuración de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta por el año 2011, fue efectuada por la Compañía como sigue:

	(US dólares)	
Utilidad antes de deducciones	(A)	166.082
(+) Gastos no deducibles		<u>144</u>
Base imponible		166.226
Impuesto a la renta, 24%	(B)	<u>(39.894)</u>
Utilidad neta del ejercicio (A-B)		<u>126.188</u>

12. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre y durante el año 2011 los principales saldos y transacciones con partes relacionadas fueron realizadas en términos generales, en condiciones similares a las realizadas con terceros; los saldos están referidos en las notas 3 y 6; y las transacciones corresponden a arriendo de terrenos productivos por US\$ 182.803.

AGRÍCOLA Y COMERCIAL FLORCAÑA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 Y 2010**

13. REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No. 02.Q.ICI.008 publicada en el Suplemento del R.O. No. 565 del 26 de abril de 2002, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activos y pasivos contingentes.- No existen activos y pasivos contingentes que la Administración los conozca y merezcan ser registrados o revelados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2011.

Eventos posteriores.- La Administración de la Compañía considera que entre el 31 de diciembre de 2011 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 17 de febrero de 2012 (fecha de culminación de la auditoría), no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 o que requieran ajustes o revelación.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada Resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.
