

Hansen-Holm

Av. 9 de Octubre 416 Y Chile

Edificio Citibank, piso 4

PBX: (593-4) 230 - 2742

Fax: (593-4) 230 - 2805

www.hansen-holm.com

Guayaquil-Ecuador

Julio 13, 2010
GYE840710

Señor
Intendente de Compañías
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL
Pichincha y Aguirre
Guayaquil

De mi consideración:

Adjunto a la presente, sírvase encontrar un ejemplar del informe final de auditoría a los estados financieros de **SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A.** por el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre del 2009, compañía domiciliada en la ciudad de Guayaquil y cuyo número de expediente es 4005.

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

Atentamente,



p. Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
Econ. Mario A. Hansen-Holm, MBA
Gerente



Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda
Miembro Independiente de Morison International

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2009

En conjunto con el informe de los Auditores Independientes



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas de
Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA)

1. Hemos auditado el balance general adjunto de Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA), que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA). Al 31 de diciembre del 2008, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 26 de marzo del 2009, contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución 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 representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la administración son

razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

Desviación a Normas Contables

6. Al 31 de diciembre del 2009, hemos establecido deficiencias en la provisión de jubilación patronal por US\$322,379, sobrestimándose consecuentemente el patrimonio.

Opinión

7. En nuestra opinión, ~~debido~~ por la insuficiencia en la provisión de jubilación patronal, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA) al 31 de diciembre del 2009, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Guayaquil, Ecuador
Marzo 23, 2010

Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.896

Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC RNAE - 003



SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

BALANCES GENERALES

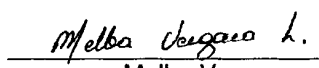
DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Caja y bancos	3	154,258	235,981
Cuentas por cobrar, neto	4	377,381	121,463
Inventarios	5	439,213	438,531
Gastos pagados por anticipado		125,328	136,640
Total activo corriente		<u>1,096,180</u>	<u>932,615</u>
Activos fijos, neto	6	631,340	604,382
Otros activos		<u>664</u>	<u>665</u>
Total Activos		<u>1,728,184</u>	<u>1,537,662</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones financieras	7	609,269	608,404
Cuenta por pagar	8	119,588	332,735
Gastos acumulados		<u>139,678</u>	<u>67,462</u>
Total pasivos corrientes		<u>868,535</u>	<u>1,008,601</u>
Jubilación patronal y desahucio	9	123,477	0
Obligaciones a largo plazo	10	341,779	299,506
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	13	208,000	208,000
Reserva de capital	13	281,244	281,244
Reserva legal	13	17,344	17,344
Reserva facultativa		7,388	7,388
Superávit especial		3,946	3,946
Pérdidas acumuladas		<u>(123,529)</u>	<u>(288,367)</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>394,393</u>	<u>229,555</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>1,728,184</u>	<u>1,537,662</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Julio Portes A.
Representante Legal


Melba Vergara
Contadora

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

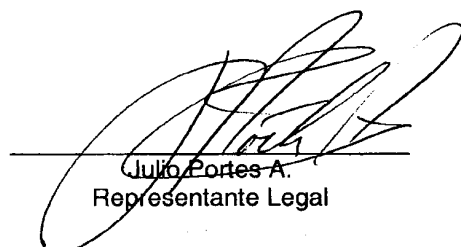
ESTADOS DE RESULTADOS

DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ingresos por venta, neto		3,500,483	2,679,355
Costo de venta		2,387,240	2,272,792
UTILIDAD BRUTA		1,113,243	406,563
<u>GASTOS</u>			
Gastos administrativos		821,662	291,534
Gastos financieros		43,453	55,721
Total de gastos		865,115	347,255
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		248,128	59,308
Participación a trabajadores	12	37,219	8,896
Impuesto a la renta	12	42,575	14,576
UTILIDAD DEL EJERCICIO		168,334	35,836

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Julio Portes A.
Representante Legal


Melba Vergara
Contadora

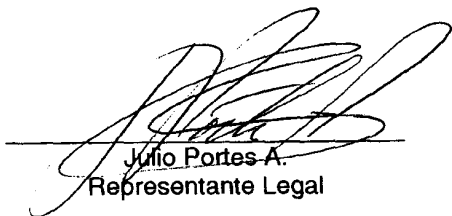
SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOECA)
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

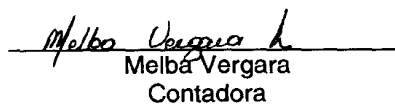
DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Aporte para futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Superávit especial</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Total</u>
Saldo diciembre 31, 2007	208,000	281,244	10,385	2,158	3,946	(240,014)	265,719
Transferencia a reservas			6,959	5,230		(12,189)	0
Pago de dividendos						(72,000)	(72,000)
Utilidad del ejercicio						35,836	35,836
Saldo diciembre 31, 2008	208,000	281,244	17,344	7,388	3,946	(288,367)	229,555
Ajuste						(3,496)	(3,496)
Utilidad del ejercicio						168,334	168,334
Saldo diciembre 31, 2009	208,000	281,244	17,344	7,388	3,946	(123,529)	394,393

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


 Julio Portes A.
 Representante Legal


 Melba Vergara
 Contadora

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

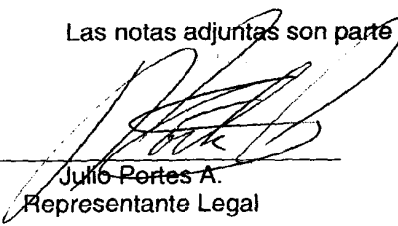
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

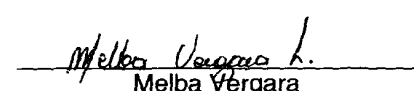
DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	168,334	35,836
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		
Ajuste en pérdidas acumuladas	(3,496)	0
Depreciación	86,573	83,178
Provisión cuentas incobrables	17,949	0
Participación a trabajadores e impuestos a la renta	79,794	23,472
Provisión por jubilación y desahucio	123,955	0
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	(28,404)	29,976
Cuenta por cobrar relacionadas	(245,461)	137,455
Inventarios	(682)	(43,114)
Gastos pagados por anticipado y otros	11,310	(6,390)
Proveedores y otros	(278,011)	87,857
Efectivo neto (utilizado) provisto actividades de operación	(68,139)	348,270
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de activos fijos, neto	(121,001)	(196,502)
Baja de activo fijo, plantaciones, neto	7,470	0
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(113,531)	(196,502)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Obligaciones, neto	99,947	83,840
Pago de dividendos	0	(72,000)
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	99,947	11,840
(Disminución) aumento neto en efectivo	(81,723)	163,608
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	235,981	71,682
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	154,258	235,290

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Julio Portes A.
Representante Legal


Melba Vergara
Contadora

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2009 Y 2008

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA) fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 20 de diciembre de 1962 e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de Febrero de 1963. La actividad principal de la Compañía es la producción y comercialización de banano apto para la exportación, producción de cacao, y la crianza y venta de semovientes y venta de leche.

El 100% de la producción de banano es vendida a la compañía U.B.E.S.A. Unión de Bananeros Ecuatorianos S.A, Ver Nota 13. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS, Contrato de Venta Exclusiva de la Producción de Banano apto para la Exportación.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Bases de presentación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, la aplicación de éstas involucra el uso de ciertas estimaciones contables para determinar los activos, pasivos y resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. 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.

De conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 498 del 31.XII.08), el ejercicio 2011 se constituye en el período de transición para elaborar y presentar estados financieros comparativos con aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para todas las compañías sujetas al control de la Superintendencia de Compañías.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Cuentas por cobrar

La Compañía realiza permanentemente evaluaciones de la provisión para ciertas cuentas de difícil recuperación. La Administración cree que la provisión con que se cuenta es adecuada para cubrir pérdidas probables.

Inventarios

Inventarios incluye principalmente ganado lechero, cuyo costeo es por libras según su valor del mercado.

Reconocimiento de costos agrícolas

La Compañía registra los costos agrícolas relacionados con las plantaciones banano y cacao en los resultados a medida que estos ocurren.

Activos fijos

Los activos fijos se presentan al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares estadounidenses de acuerdo a lo establecido en la NEC No. 17. La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Edificio	20 años
Muebles y enseres	10 años
Maquinaria y equipos	10 años
Vehículos	5 años
Equipo de computación	3 años

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de la Compañía se registran cuando los productos son entregados al cliente.

Participación a trabajadores e impuesto a la Renta

La participación a trabajadores e impuesto a la renta se aplican sobre la utilidad del ejercicio corriente en base a normas legales, por lo tanto estos valores se provisionan al cierre del ejercicio.

3. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el saldo de caja y bancos era el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Caja	154	154
Bancos	139,024	235,134
Valores en tránsito	15,080	693
	<u>154,258</u>	<u>235,981</u>

4. CUENTAS POR COBRAR, NETO

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las cuentas por cobrar, neto se formaban de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Clientes	55,707	49,392
Partes relacionadas	306,629	58,237
Otros	15,580	18,944
Provisión cuentas incobrables	(535)	(5,110)
	<u>377,381</u>	<u>121,463</u>

El movimiento de la provisión de las cuentas incobrables fue como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2008	(5,110)
Provisión del año	(17,949)
Baja de cuentas incobrables	<u>22,524</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>(535)</u>

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las cuentas por cobrar a partes relacionadas son los siguientes:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Agrícola Las Villas (1)	259,482	15,010
Multidau S.A.	36,643	35,069
Agrícola Irebar	0	5,868
Gamaunión	1,795	0
Otros	<u>8,709</u>	<u>2,290</u>
	<u>306,629</u>	<u>58,237</u>

(1) Corresponde a préstamo que no tiene fecha de vencimiento y no genera intereses.

Durante los años 2009 y 2008, la principal transacción con partes relacionadas fue la siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Préstamos	334,513	23,168

5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el saldos de inventarios, son los siguientes:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Semovientes	398,414	404,716
Fertilizantes	33,106	24,994
Otros	<u>7,693</u>	<u>8,821</u>
	<u>439,213</u>	<u>438,531</u>

6. ACTIVOS FIJOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el movimiento de activos fijos es el siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Saldo neto al inicio del año	604,382	491,058
Adiciones, neto	121,001	196,502
Bajas	(7,470)	0
Depreciación	<u>(86,573)</u>	<u>(83,178)</u>
Saldo al final del año	<u>631,340</u>	<u>604,382</u>

7. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las obligaciones financieras se formaban de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<u>Elystone Holdings Inc.</u> préstamo a una tasa de interés anual del 7.25% (2008:3.25%), con vencimiento en septiembre del 2010 (2008: septiembre del 2009).	290,000	290,000
<u>Elystone Holdings Inc.</u> préstamo a una tasa de interés anual del 7.25% (2008:4%), con vencimiento en septiembre 2010 (2008: septiembre del 2009).	100,000	100,000
<u>LLoyds TSB Bank</u> préstamo a una tasa de interés anual del 6.5% (2008:10%), con vencimiento en marzo del 2010 (2008: marzo del 2009).	200,000	200,000
Intereses	<u>19,269</u>	<u>18,404</u>
	<u>609,269</u>	<u>608,404</u>

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Proveedores	47,092	148,869
Partes relacionadas	52,149	183,866
Otros	<u>20,347</u>	<u>0</u>
	<u>119,588</u>	<u>332,735</u>

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las cuentas por pagar con partes relacionadas eran los siguientes:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Valores & Administraciones S.A.	24,462	117,005
Multidau S.A.	16,385	17,452
Agrícola Las Villas S.A.	10,051	13,580
La Ferretera C.A.	0	4,318
Biológicos del Ecuador S.A.	329	6,291
Otros	<u>922</u>	<u>25,220</u>
	<u>52,149</u>	<u>183,866</u>

Durante los años 2009 y 2008, la principal transacción con partes relacionadas fue la siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Servicios contables	181,024	125,417

9. JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2009, la Compañía tiene registrada una provisión por dicho concepto sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, el movimiento de la provisión es el siguiente:

	Jubilación patronal	Desahucio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2008	0	0	0
Provisión del año	88,139	35,816	123,955
Pagos del año	0	(478)	(478)
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>88,139</u>	<u>35,338</u>	<u>123,477</u>

10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las obligaciones a largo plazo se formaban de la siguiente manera:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Partes relacionadas	338,022	288,523
Depósito en garantía	3,757	10,983
	<u>341,779</u>	<u>299,506</u>

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, las obligaciones a largo plazo con partes relacionadas eran los siguientes:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Primobanano S.A.	338,022 (1)	189,684
Accionistas	0	97,500
Otros	0	1,339
	<u>338,022</u>	<u>288,523</u>

(1) Los préstamos entre relacionadas no genera intereses, ni tienen fecha de cancelación.

Durante los años 2009 y 2008, la principal transacción con partes relacionadas fue la siguiente:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Préstamos	0	328,118

11. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 25%.

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	248,128	59,308
Participación a trabajadores	(37,219)	(8,896)
Gastos no deducibles	41,091	30,673
Amortización de pérdidas tributarias	(63,000)	(20,271)
Deducciones por pago trabajadores con discapacidad	<u>(18,699)</u>	<u>(2,509)</u>
Utilidad gravable	170,301	58,305
Impuesto a la renta	42,575	14,576

12. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de doscientos ocho mil acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$ 1.00 cada una.

Reserva de capital

Incluye los valores de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria transferidos al 31 de marzo del 2000. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no está disponible para el pago de dividendos en efectivo.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

13. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Contrato de venta exclusiva de banano apto para la exportación

Con fecha noviembre 28 del 2002, la Compañía renovó su contrato con Unión de Bananeros Ecuatorianos S.A. U.B.E.S.A., mediante el cual se comprometió a vender la totalidad de la producción de banano apto para la exportación a esta compañía. Dicho contrato tiene vigencia hasta el 30 de junio 2008; sin embargo, las partes han convenido en extender dicho plazo hasta el 31 de diciembre de 2010. Durante el

2009, la Compañía contabilizó en los resultados del año US\$2,650,344 (2008: US\$1,884,774) como ingreso neto por venta de banano apto para la exportación.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 23, 2010) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.