

Hansen-Holm

Av. Rodrigo Chávez,
Parque Empresarial Colón
Edificio Coloncorp, Piso 2
PBX: (5934) 213 6355
FAX: (5934) 213 6356
www.hansen-holm.com
Guayaquil - Ecuador

Junio 1, 2011
GYE020611

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. (SOFCA)** por el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre del 2010, compañía domiciliada en la ciudad de Guayaquil y cuyo número de expediente es 005.

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

Atentamente,



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



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

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2010 y 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)

Av. Rodrigo Chávez.
Parque Empresarial Colón
Edificio Colconcorp, Piso 2
PBX: (593-4) 213 - 6355
FAX: (593-4) 213 - 6356
www.hansen-holm.com
Guayaquil - Ecuador

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA), que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y 2009, y los correspondientes estados de resultados, de evolución de patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

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. Nuestras auditorías fueron efectuadas 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.

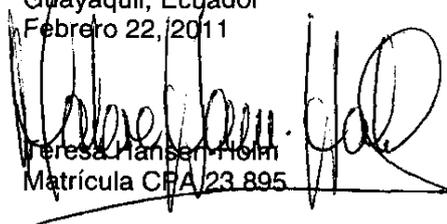
Opinión

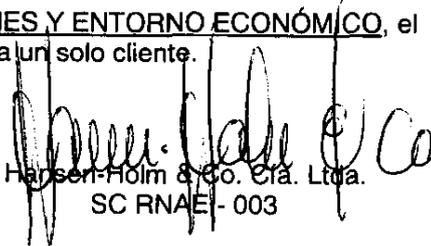
6. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA) al 31 de diciembre del 2010 y 2009, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Asunto de énfasis

7. Como se menciona en la Nota 1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO, el 100% de la producción de banano es vendida a un solo cliente.

Guayaquil, Ecuador
Febrero 22, 2011


Teresa Hansen-Holm
Matricula CPA 23.895


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

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

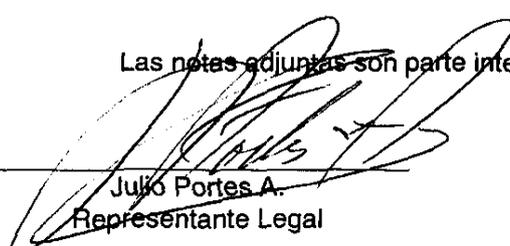
BALANCES GENERALES

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Caja y bancos	3	77,009	154,258
Cuentas por cobrar, neto	4	604,169	377,381
Inventarios	5	396,400	439,213
Gastos pagados por anticipado		116,211	125,328
Total activo corriente		<u>1,193,789</u>	<u>1,096,180</u>
Activos fijos, neto	6	625,757	631,340
Otros activos		664	664
Total Activos		<u>1,820,210</u>	<u>1,728,184</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones financieras	7	417,161	609,269
Cuenta por pagar	8	171,215	119,588
Gastos acumulados		134,437	139,678
Total pasivos corrientes		<u>722,813</u>	<u>868,535</u>
Jubilación patronal y desahucio	9	503,287	123,477
Obligaciones a largo plazo	10	288,252	341,779
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	12	208,000	208,000
Reserva de capital	12	281,244	281,244
Reserva legal	12	17,344	17,344
Reserva facultativa		7,388	7,388
Superávit especial		3,946	3,946
Pérdidas acumuladas		(212,064)	(123,529)
Total patrimonio de los accionistas		<u>305,858</u>	<u>394,393</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>1,820,210</u>	<u>1,728,184</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Julio Portes A.
Representante Legal


Henry Merchán
Contador

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

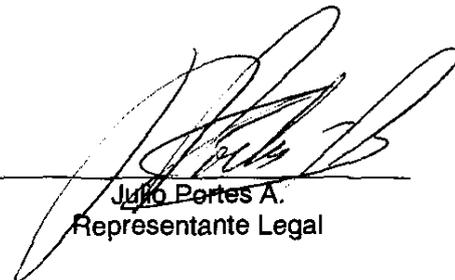
ESTADOS DE RESULTADOS

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingresos por venta, neto		3,368,180	3,500,483
Costo de venta		<u>2,710,167</u>	<u>2,387,240</u>
UTILIDAD BRUTA		658,013	1,113,243
<u>GASTOS</u>			
Gastos administrativos		(909,666)	(821,662)
Gastos financieros		(39,408)	(43,453)
Otros ingresos, netos		<u>229,911</u>	<u>0</u>
Total de gastos		719,163	865,115
(PERDIDA) UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		(61,150)	248,128
Participación a trabajadores	11	0	37,219
Impuesto a la renta	11	<u>27,385</u>	<u>42,575</u>
(PERDIDA) UTILIDAD DEL EJERCICIO		<u>(88,535)</u>	<u>168,334</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Julio Portes A.
Representante Legal


Henry Merchán
Contador

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

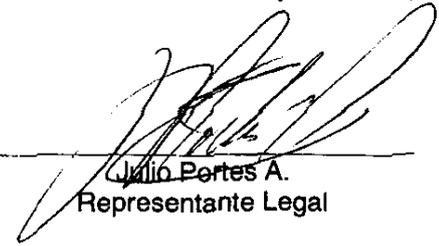
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(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, 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
Pérdida del ejercicio						(88,535)	(88,535)
Saldo diciembre 31, 2010	208,000	281,244	17,344	7,388	3,946	(212,064)	305,858

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


 Julio Pertes A.
 Representante Legal


 Henry Merchán
 Contador

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

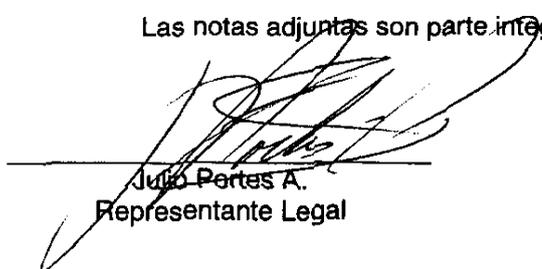
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
(Pérdida) utilidad del ejercicio	(88,535)	168,334
Ajustes para reconciliar la (pérdida) utilidad del ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		
Ajuste en pérdidas acumuladas	0	(3,496)
Depreciación	82,506	86,573
Provisión cuentas incobrables	671	17,949
Participación a trabajadores e impuestos a la renta	27,385	79,794
Provisión por jubilación y desahucio	380,839	123,955
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	(46,542)	(28,404)
Cuenta por cobrar relacionadas	(180,917)	(245,461)
Inventarios	42,813	(682)
Gastos pagados por anticipado y otros	9,116	11,310
Proveedores y otros	(35,554)	(278,011)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	<u>191,782</u>	<u>(68,139)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de activos fijos, neto	(86,204)	(121,001)
Baja de activo fijo, plantaciones, neto	9,281	7,470
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>(76,923)</u>	<u>(113,531)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Obligaciones, neto	(192,108)	99,947
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiamiento	<u>(192,108)</u>	<u>99,947</u>
(Disminución) neta en efectivo	(77,249)	(81,723)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	154,258	235,981
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	77,009	154,258

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Julio Pertus A.
Representante Legal


Henry Merchán
Contador

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2010 Y 2009

(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, 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 costo 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 2010 y 2009, el saldo de caja y bancos era el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Caja	154	154
Bancos	76,855	139,024
Valores en tránsito	0	15,080
	<u>77,009</u>	<u>154,258</u>

4. CUENTAS POR COBRAR, NETO

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas por cobrar, neto se formaban de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Clientes	58,785	55,707
Partes relacionadas	487,546 (1)	306,629
Otros	59,044	15,580
Provisión cuentas incobrables	(1,206)	(535)
	<u>604,169</u>	<u>377,381</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas por cobrar a partes relacionadas son los siguientes:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Agrícola e Industrial Primobanano	239,816	0
Agrícola Las Villas (*)	198,630	259,482
Multidau S.A.	37,938	36,643
Gamaunión	5,189	1,795
Los Ferres	2,774	0
Otros	<u>3,199</u>	<u>8,709</u>
	<u>487,546</u>	<u>306,629</u>

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

Durante los años 2010 y 2009, la principal transacción con partes relacionadas fue la siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Venta de Terreno	239,192	0
Préstamos	103,140	334,513

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	(535)
Provisión del año	<u>(671)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>(1,206)</u>

5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el saldos de inventarios, son los siguientes:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Semovientes	381,921	398,414
Fertilizantes	14,479	33,106
Otros	0	7,693
	<u>396,400</u>	<u>439,213</u>

6. ACTIVOS FIJOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el movimiento de activos fijos es el siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo neto al inicio del año	631,340	604,382
Adiciones, neto	86,204	121,001
Ventas y bajas	(9,281)	(7,470)
Depreciación	<u>(82,506)</u>	<u>(86,573)</u>
Saldo al final del año	<u>625,757</u>	<u>631,340</u>

7. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las obligaciones financieras se formaban de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<u>Elystone Holdings Inc.</u> préstamo a una tasa de interés anual del 7.25% (2009:7.25%), con vencimiento en septiembre del 2011 (2009: septiembre del 2010).	190,000	290,000
<u>Elystone Holdings Inc.</u> (2009: tasa de interés anual y vencimiento a septiembre del 2010).	0	100,000
<u>LLoyds TSB Bank</u> préstamo a una tasa de interés anual del 6.5% (2009:6.5%), con vencimiento en marzo del 2011 (2009: marzo del 2010).	200,000	200,000
Intereses	<u>27,161</u>	<u>19,269</u>
	<u>417,161</u>	<u>609,269</u>

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Proveedores	74,097	47,092
Partes relacionadas	70,032	52,149
Otros	<u>27,086</u>	<u>20,347</u>
	<u>171,215</u>	<u>119,588</u>

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las cuentas por pagar con partes relacionadas eran los siguientes:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Valores & Administraciones S.A.	39,327	24,462
Multidau S.A.	16,462	16,385
Agrícola Las Villas S.A.	7,935	10,051
Biológicos del Ecuador S.A.	2,416	329
La Ferretera C.A.	2,665	0
Otros	<u>1,227</u>	<u>922</u>
	<u>70,032</u>	<u>52,149</u>

Durante los años 2010 y 2009, la principal transacción con partes relacionadas fue la siguiente:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Servicios contables	200,634	181,024

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 2010 y 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	88,139	35,338	123,477
Provisión del año	371,910	8,929	380,839
Pagos	(240)	(789)	(1,029)
Saldo al 31 de diciembre del 2010	459,809	43,478	503,287

10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las obligaciones a largo plazo se formaban de la siguiente manera:

	2010	2009
Partes relacionadas	284,495	338,022
Depósito en garantía	3,757	3,757
	288,252	341,779

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las obligaciones a largo plazo con partes relacionadas eran los siguientes:

	2010	2009
Primobanano S.A.	284,495 (1)	338,022

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

11. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E 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>2010</u>	<u>2009</u>
(Pérdida) utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	(61,150)	248,128
Participación a trabajadores	0	(37,219)
Ingresos exentos	(229,911)	
Gastos no deducibles	409,078	41,091
Amortización de pérdidas tributarias	(1,123)	(63,000)
Deducciones por leyes especiales	(13,946)	0
Deducciones por pago trabajadores con discapacidad	(33,308)	(18,699)
Utilidad gravable	<u>69,640</u>	<u>170,301</u>
Impuesto a la renta	27,385	42,575

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 2011. Durante el

2010, la Compañía contabilizó en los resultados del año US\$2,540,300 (2009:US\$2,650,344) como ingreso neto por venta de banano apto para la exportación.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Febrero 22, 2011) 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.