

4005

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010
En conjunto con el informe de los Auditores Independientes



#4005

Hansen-Holm

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 ColoncCorp, Piso 2
(593-4) 213 - 6355
(593-4) 213 - 6356
www.hansen-holm.com
Guayaquil - Ecuador

1. Hemos auditado los balances generales adjuntos de Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA), al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el 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 nuestras auditorías. 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.

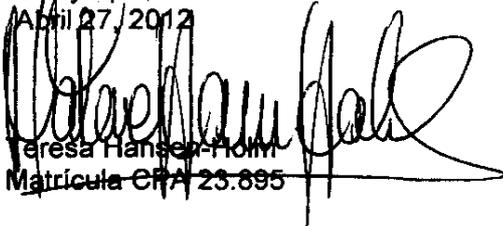
Opinión

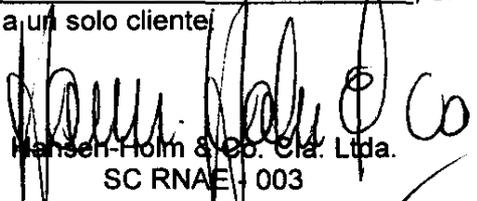
6. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA) al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio 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. Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas por US\$18,342 y US\$206,721, respectivamente, como se expone en la Notas 4. CUENTAS POR COBRAR, NETO, 8. CUENTAS POR PAGAR y 9. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO.
8. 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
Abril 27, 2012


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895


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



SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

BALANCES GENERALES

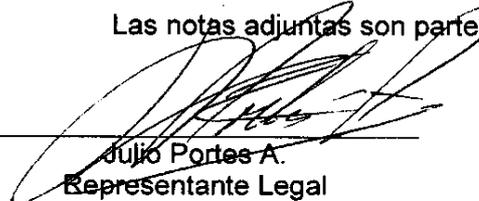
DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(Expresados en dólares de E.U.A.)



	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	
<u>ACTIVOS</u>			
Caja y bancos	3	83,595	77,009
Cuentas por cobrar, neto	4	79,589	604,169
Inventarios	5	380,039	396,400
Gastos pagados por anticipado		85,890	116,211
Total activo corriente		<u>629,113</u>	<u>1,193,789</u>
Activos fijos, neto	6	601,852	625,757
Otros activos		<u>1,802</u>	<u>664</u>
Total Activos		<u>1,232,767</u>	<u>1,820,210</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones financieras	7	0	417,161
Cuenta por pagar	8	145,406	171,215
Gastos acumulados		<u>109,626</u>	<u>134,437</u>
Total pasivos corrientes		<u>255,032</u>	<u>722,813</u>
Obligaciones a largo plazo	9	163,241	288,252
Jubilación patronal y desahucio	10	555,564	503,287
<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		<u>(258,992)</u>	<u>(212,064)</u>
Total patrimonio de los accionistas		<u>258,930</u>	<u>305,858</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>1,232,767</u>	<u>1,820,210</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)

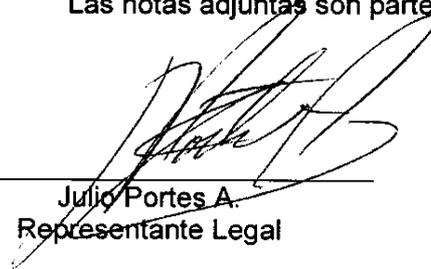
ESTADOS DE RESULTADOS

DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos por venta, neto		3,417,987	3,368,180
Costo de venta		2,815,558	2,710,167
Utilidad bruta		<u>602,429</u>	<u>658,013</u>
<u>GASTOS</u>			
Gastos administrativos		(675,933)	(909,666)
Gastos financieros		(17,587)	(39,408)
Otros ingresos, netos		70,960	229,911
Total de gastos		<u>(622,560)</u>	<u>(719,163)</u>
(Pérdida) antes de impuesto a la renta		(20,131)	(61,150)
Impuesto a la renta	11	<u>(26,797)</u>	<u>(27,385)</u>
(Pérdida) del ejercicio		<u>(46,928)</u>	<u>(88,535)</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, 2011 Y 2010

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Superávit especial</u>	<u>Pérdidas acumuladas</u>	<u>Total</u>
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
(Pérdida) del ejercicio						(46,928)	(46,928)
Saldo diciembre 31, 2011	208,000	281,244	17,344	7,388	3,946	(258,992)	258,930

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)

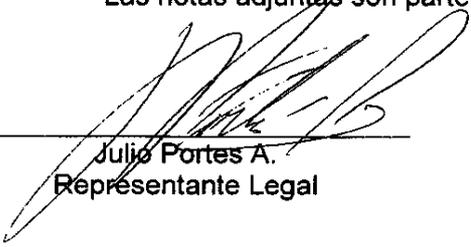
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
(Pérdida) del ejercicio	(46,928)	(88,535)
Ajustes para reconciliar la (pérdida) del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación	76,735	82,506
Provisión cuentas incobrables	227	671
Impuestos a la renta	26,797	27,385
Provisión por jubilación y desahucio	53,079	380,839
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	55,149	(46,542)
Cuenta por cobrar relacionadas	469,204	(180,917)
Inventarios	16,361	42,813
Gastos pagados por anticipado y otros	2,386	9,116
Proveedores y otros	(51,422)	(35,554)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>601,588</u>	<u>191,782</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de activos fijos, neto	(52,830)	(86,204)
Baja de activo fijo, plantaciones, neto	0	9,281
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>(52,830)</u>	<u>(76,923)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Obligaciones, neto	<u>(542,172)</u>	<u>(192,108)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>(542,172)</u>	<u>(192,108)</u>
Aumento (disminución) neta en efectivo	6,586	(77,249)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	77,009	154,258
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	83,595	77,009

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)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2011 Y 2010

(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.

Con Oficio No. 03642-SRLSG, el 13 de noviembre del 2008 la Subsecretaría del Magap procede a registrar a nombre de Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA) la hacienda "La Aurora" con 172.68 has., de banano, con número de inscripción 44230, ubicada en el Sector Milagro-Payo-Taura, de la Zona Oriental-Milagro, Cantón Yaguachi, Provincia del Guayas, quedando autorizada para que pueda vender banano de exportación del indicado predio.

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 CONTINGENTES, 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 el costo incurrido.

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.

3. CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el saldo de caja y bancos era el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Caja y otros	1,140	154
Bancos	82,455	76,855
	<u>83,595</u>	<u>77,009</u>

4. CUENTAS POR COBRAR, NETO

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Clientes	10,867	58,785
Partes relacionadas	18,342 (1)	487,546
Otros	50,739	59,044
Provisión cuentas incobrables	(359)	(1,206)
	<u>79,589</u>	<u>604,169</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas por cobrar a partes relacionadas son los siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Agrícola e Industrial Primobanano	0	239,816
Agrícola Las Villas	0	198,630
Multidau S.A.	7,329	37,938
Gamaunión	0	5,189
Los Ferres	3,197	2,774
Otros	7,816	3,199
	<u>18,342</u>	<u>487,546</u>

Durante los años 2011 y 2010, la principal transacción con partes relacionadas fue la siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Venta de terreno	0	239,192
Préstamos	162,375	103,140

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

Saldo al 31 de diciembre del 2009	(535)
Provisión del año	<u>(671)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	(1,206)
Baja de cartera	1,074
Provisión del año	<u>(227)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>(359)</u>

5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el saldos de inventarios, son los siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Semovientes	374,595	381,921
Fertilizantes	5,444	14,479
	<u>380,039</u>	<u>396,400</u>

6. ACTIVOS FIJOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el movimiento de activos fijos es el siguiente:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo neto al inicio del año	625,757	631,340
Adiciones, neto	52,830	86,204
Venta	0	(9,281)
Depreciación	<u>(76,735)</u>	<u>(82,506)</u>
Saldo neto al final del año	<u>601,852</u>	<u>625,757</u>

7. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las obligaciones financieras se formaban de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<u>Elystone Holdings Inc.</u> préstamo a una tasa de interés anual del 7.25%, con vencimiento en septiembre del 2011.	0	190,000
<u>Lloyds TSB Bank</u> préstamo a una tasa de interés anual del 6.5%, con vencimiento en marzo del 2011.	0	200,000
Intereses	<u>0</u>	<u>27,161</u>
	<u>0</u>	<u>417,161</u>

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Proveedores	71,077	74,097
Partes relacionadas	47,236	70,032
Otros	<u>27,093</u>	<u>27,086</u>
	<u>145,406</u>	<u>171,215</u>

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las cuentas por pagar con partes relacionadas eran los siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Valores & Administraciones S.A.	25,297	39,327
Multidau S.A.	6,177	16,462
Agrícola Las Villas S.A.	9,064	7,935
Biológicos del Ecuador S.A.	4,364	2,416
La Ferretera C.A.	1,107	2,665
Otros	<u>1,227</u>	<u>1,227</u>
	<u>47,236</u>	<u>70,032</u>

Durante los años 2011 y 2010, las principales transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Servicios contables	254,708	200,634
Arriendo	110,608	84,698

9. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las obligaciones a largo plazo se formaban de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Partes relacionadas	159,485	284,495
Depósito en garantía	<u>3,756</u>	<u>3,757</u>
	<u>163,241</u>	<u>288,252</u>

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, las obligaciones a largo plazo con partes relacionadas eran los siguientes:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Primobanano S.A.	159,485 (1)	284,495

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

10. JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo: i) 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; y, ii) 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 2011 y 2010, 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:

	<u>Jubilación</u> <u>patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
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
Provisión del año	44,117	8,962	53,079
Pagos	(260)	(542)	(802)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u>503,666</u>	<u>51,898</u>	<u>555,564</u>

11. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 24% (2010:25%). La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
(Pérdida) antes de impuesto a la renta	(20,131)	(61,150)
Ingresos exentos	(74,102)	(229,911)
Gastos no deducibles	142,909	409,078
Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos	11,115	0
Amortización de pérdidas tributarias	(14,947)	(1,123)
Deducciones por leyes especiales	0	(13,946)
Deducciones por pago trabajadores con discapacidad	0	(33,308)
Utilidad gravable	<u>44,844</u>	<u>69,640</u>
Impuesto a la renta	26,797	27,385

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 2011, la Compañía contabilizó en los resultados del año US\$2,653,926 (2010:US\$2,540,300) como ingreso neto por venta de banano apto para la exportación.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 27, 2012) 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.