

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA) al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, 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 significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA) al 31 de diciembre del 2011, fueron auditados de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, cuyo dictamen de fecha 27 de abril del 2012, contiene una opinión con salvedad sobre los referidos estados financieros. Exclusivamente para fines de comparabilidad las cifras del año 2011 han sido ajustadas de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. 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 Internacionales 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 Compañía. 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. Excepto por lo mencionado en el párrafo sexto, consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Limitaciones al alcance

6. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía no proporcionó: a) el análisis que soporte la valoración del activo biológico por US\$354,456; y, b) análisis de impuesto diferido.

Opinión

7. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes, si los hubiere, que pudieran haberse determinado, si hubiéramos podido examinar la documentación descrita en el párrafo sexto, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA) al 31 de diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Asunto de énfasis

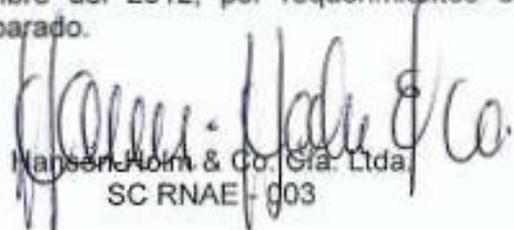
8. Los estados financieros de Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA), han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos vigentes en el Ecuador para la presentación de información financiera de acuerdo a la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicada en el R.O.498 del 31.XII.2008) para la presentación de los estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. El impacto de la aplicación por primera vez de la norma es de US\$1,898,172, Ver Nota 14. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS Ajustes acumulados por transición a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.
9. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el 100% de los ingresos de la Compañía, originados por la venta de banano apto para la exportación, depende de un solo cliente, ver Notas 1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO, y 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.
10. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas por US\$6,635 (2011: US\$18,342) y US\$575,825 (2011: US\$206,721), respectivamente, como se expone en las Notas 5. CUENTAS POR COBRAR, 8. CUENTAS POR PAGAR y 10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO.
11. El Artículo 27 de Ley de Régimen Tributario Interno, agregado por la Ley s/n publicada en el R.O. 583-S del 24 de noviembre del 2011, establece que los ingresos provenientes de la producción y cultivo de banano estarán sujetos al impuesto único sobre la renta del 2% sobre el total de las ventas brutas; considerando que en ningún caso el precio de los productos transferidos podrá ser inferior a los fijados por el Estado mediante Resoluciones del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca. Los adquirientes, en calidad de agentes de retención del impuesto a la renta efectuaran a estos contribuyentes una retención equivalente a la tarifa señalada (2%), la misma que constituirá crédito tributario del referido impuesto.
12. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía presenta pérdidas acumuladas por (US\$879,588) antes de considerar los efectos mencionados en el párrafo sexto de acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías se

encuentra en causal de disolución. Todas estas situaciones ponen en duda la habilidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA) continuará, como empresa en marcha, y no incluyen ajustes resultantes de esta incertidumbre.

13. El informe de cumplimiento de obligaciones tributarias de Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA) al 31 de diciembre del 2012, por requerimientos de Servicios de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Junio 30, 2013


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895


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

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

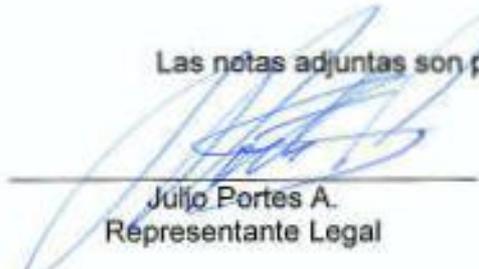
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

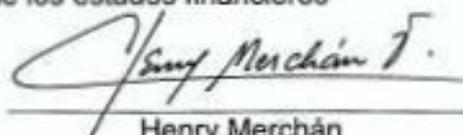
DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo		32,108	83,591
Cuentas por cobrar	5	32,347	78,738
Inventarios		9,815	5,443
Gastos pagados por anticipado		32,795	53,459
Total activo corriente		<u>107,065</u>	<u>221,231</u>
Propiedades, instalaciones y equipos, neto	6	2,139,913	2,224,484
Activos biológico, neto	7	873,765	680,081
Otros activos		<u>1,362</u>	<u>1,362</u>
Total Activos		<u>3,122,105</u>	<u>3,127,158</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuenta por pagar	8	753,190	145,406
Gastos acumulados	9	<u>113,445</u>	<u>105,845</u>
Total pasivos corrientes		866,635	251,251
Obligaciones a largo plazo	10	121,241	163,241
Jubilación patronal y desahucio	11	597,723	555,564
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	14	208,000	208,000
Reservas		24,732	24,732
Resultados acumulados	14	<u>1,303,774</u>	<u>1,924,370</u>
Total patrimonio de los accionistas		1,536,506	2,157,102
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>3,122,105</u>	<u>3,127,158</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 INTEGRAL

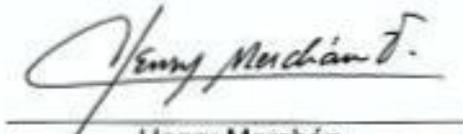
DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos	12	2,939,510	3,417,987
Costo de venta		<u>(3,017,635)</u>	<u>(2,815,558)</u>
(Pérdida) utilidad bruta		(78,125)	602,429
<u>Gastos</u>			
Gastos administrativos		(475,558)	(665,845)
Gastos financieros		(3,656)	(17,587)
Otros ingresos, netos		<u>10,000</u>	<u>70,960</u>
Total de gastos		<u>(469,214)</u>	<u>(612,472)</u>
(Pérdida) antes de impuesto a la renta		(547,339)	(10,043)
Impuesto a la renta	13	<u>(73,257)</u>	<u>(26,797)</u>
(Pérdida) neta del ejercicio		<u>(620,596)</u>	<u>(36,840)</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)

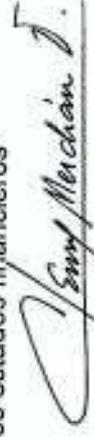
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Resultados acumulados					
	Capital social	Reservas	Superávit especial	Reserva de capital	Adopción por primera vez de las NIIF	Total resultados acumulados
Salidos 31 de diciembre, 2010	208,000	24,732	3,946	281,244	0	73,126
Ajuste al inicio del periodo de transición					(33,365)	(33,365)
Salidos 31 de diciembre, 2010 ajustados	208,000	24,732	3,946	281,244	(33,365)	39,761
(Pérdida) neta del ejercicio					(36,840)	(36,840)
Salido diciembre 31, 2011	208,000	24,732	3,946	281,244	(33,365)	2,921
Ajuste durante el periodo de transición					10,088	0
Revalorización de activos					1,921,449	1,921,449
Salidos 31 de diciembre, 2011 ajustados	208,000	24,732	3,946	281,244	1,898,172	1,924,370
(Pérdida) neta del ejercicio					(620,596)	(620,596)
Salidos 31 de diciembre, 2012	208,000	24,732	3,946	281,244	1,898,172	1,303,774
					(879,588)	1,536,506

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros



Henry Merchán
Contador



Julio Portes A.
Representante Legal

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

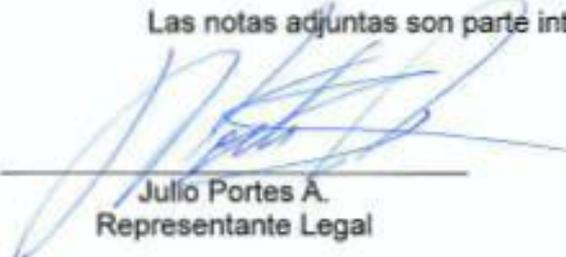
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

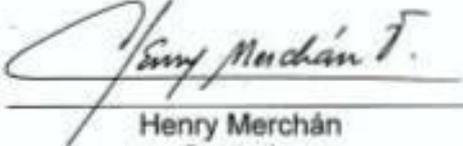
DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
(Pérdida) neta del ejercicio	(620,596)	(36,840)
Ajustes para reconciliar la (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		
Depreciación	81,215	69,133
Estimación de cuentas de dudoso recuado	4,955	227
Impuestos a la renta	73,257	26,797
Provisión por jubilación y desahucio	41,361	53,079
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	29,729	56,000
Cuenta por cobrar relacionadas	11,707	469,204
Inventarios	(4,372)	16,361
Gastos pagados por anticipado y otros	(52,593)	2,826
Proveedores y otros	203,484	(55,203)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	<u>(231,853)</u>	<u>601,584</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de propiedades, instalaciones y equipos, neto	3,356	(7,547)
Adquisición de activos biológicos, neto	<u>(192,091)</u>	<u>(45,283)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>(188,735)</u>	<u>(52,830)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Obligaciones, neto	<u>369,105</u>	<u>(542,172)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>369,105</u>	<u>(542,172)</u>
(Disminución) aumento neto en efectivo	(51,483)	6,582
Efectivo al comienzo del año	83,591	77,009
Efectivo al final del año	32,108	83,591

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, 2012 Y 2011

(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.

Durante el año 2012, se discontinuó la actividad de producción y venta de leche, y se procedió al cultivo de caña de azúcar. La cosecha de esta plantación se efectuará en el periodo de la zafra 2013.

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 15. 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 de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF de acuerdo a la última traducción al español en la fecha en que se informe, de conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicada en el R.O. 498 del 31.XII.08).

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 estimación para ciertas cuentas de difícil recuperación. La Administración cree que la estimación con que se cuenta es adecuada para cubrir pérdidas probables.

Activo biológico

a) Banano, caña de azúcar, teca: Incluye principalmente los costos incurridos en la siembra inicial de las plantaciones y se presentan a su valor razonable.

b) Ganado vacuno: Se presentan a su valor razonable.

Propiedades, instalaciones y equipos

Las propiedades, instalaciones y equipos se presentan al costo de adquisición, excepto terrenos y edificios que están a valor de mercado. 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 e Instalaciones	20 años
--------------------------	---------

Impuesto a la renta único para la actividad productiva de banano

Los ingresos provenientes de la producción y cultivo de banano estarán sujetos al impuesto único sobre la renta del 2% sobre el total de las ventas brutas en ningún caso el precio de los productos transferidos podrá ser inferior a los fijados por el Estado (Resoluciones del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca). Los agentes de retención efectuarán a estos contribuyentes una retención equivalente a la tarifa señalada (2%) la misma que constituirá crédito tributario. Excepto por los resultados que se generen de otro tipo de operaciones realizadas por la Compañía.

Jubilación patronal y desahucio

Es registrada en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial realizado por un profesional independiente.

Ingresos por ventas y sus respectivos costos

Los ingresos se registran en base a la emisión de las facturas por la venta de banano. Los respectivos costos se registran a medida que se cultiva la planta hasta la cosecha del fruto.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

La división financiera de la Compañía monitorea y administra los riesgos financieros relacionados con la operación a través de los reportes internos, con los cuales se analiza la exposición a los distintos riesgos.

Riesgos económicos

El precio del banano está inmerso a precios establecidos por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca – MAGAP – debido a que Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria S.A. (SOFCA) vende el 100% de su producción de banano a un exportador. Es por ello, que la venta se ve inmersa ante variantes de los mercados internacionales lo que puede ocasionar que el negocio se vea afectado con precios bajos, sin que el producto pueda hacer algo al respecto.

4. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideren razonables de acuerdo a las circunstancias.

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por cobrar se componen de la siguiente forma:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cientes	20,898	20,450
Anticipo a proveedor	4,041	31,119
Partes relacionadas (1)	6,635	18,342
Otros	6,087	9,186
Estimación de cuentas de dudoso recaudo (2)	<u>(5,314)</u>	<u>(359)</u>
	<u>32,347</u>	<u>78,738</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por cobrar a partes relacionadas son las siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Multidau S.A.	0	7,329
Gamaunión	1,984	0
Los Ferres	3,746	3,197
Otros	905	7,816
	<u>6,635</u>	<u>18,342</u>

Durante los años 2012 y 2011, las principales transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Venta de leche	12,506	0
Préstamos	97,258	162,375

(2) El movimiento de la estimación de cuentas de dudoso recaudo es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2010	(1,206)
Baja de cartera	1,074
Estimación del año	<u>(227)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2011	(359)
Estimación del año	<u>(4,955)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2012	<u>(5,314)</u>

6. PROPIEDADES, INSTALACIONES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el movimiento de propiedades, instalaciones y equipos, son los siguientes:

	<u>2012</u>				
	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial, neto	1,500,023	531,066	134,611	58,784	2,224,484
Adiciones				2,270	2,270
Bajas, netas			(5,091)	(535)	(5,626)
Depreciación anual		(47,748)	(21,867)	(11,600)	(81,215)
Saldo final, neto	<u>1,500,023</u>	<u>483,318</u>	<u>107,653</u>	<u>48,919</u>	<u>2,139,913</u>

	2011				Total
	Terreno	Edificios	Instalaciones	Otros	
Saldo inicial, neto	64,695	46,049	163,070	71,585	345,399
Adiciones	0	0	0	7,547	7,547
Revalúo (1)	1,435,328	486,121	0	0	1,921,449
Depreciación anual	0	(1,104)	(28,459)	(20,348)	(49,911)
Saldo final, neto	1,500,023	531,066	134,611	58,784	2,224,484

(1) Incluye revalorización de terrenos y edificios de acuerdo a avalúos municipales.

7. ACTIVOS BIOLÓGICOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el movimiento de activos biológicos es el siguiente:

	2012				Total
	Ganado	Caña	Teca	Banano	
Saldo inicial, neto	374,596	0	173,165	132,320	680,081
Adiciones	23,921	386,977	48,591	400	459,889
Ventas y/o bajas, netas	(266,185)	0	0	(20)	(266,205)
Saldo final, neto	132,332	386,977	221,756	132,700	873,765

	2011			Total
	Ganado	Teca	Banano	
Saldo inicial, neto	374,596	127,882	151,542	654,020
Adiciones	0	47,614	0	47,614
Bajas, netas	0	(2,331)	0	(2,331)
Depreciación anual	0	0	(19,222)	(19,222)
Saldo final, neto	374,596	173,165	132,320	680,081

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por pagar se forman de la siguiente manera:

	2012	2011
Proveedores	256,416	71,077
Partes relacionadas (1)	458,340	47,236
Otros	38,434	27,093
	<u>753,190</u>	<u>145,406</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por pagar a partes relacionadas son los siguientes:

	2012	2011
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	160,375	0
Valores & Administraciones S.A.	115,189	25,297
Agrícola Las Villas S.A.	91,505	9,064
Gamaunión	47,000	0
Agrícola e Industrial Primobanano	24,102	0
Multidau S.A.	12,396	6,177
Biológicos del Ecuador S.A.	5,001	4,364
La Ferretera C.A.	1,545	1,107
Los Ferres	1,227	1,227
	<u>458,340</u>	<u>47,236</u>

Durante los años 2012 y 2011, las principales transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Servicios contables	280,946	254,708
Arriendo	111,364	110,608
Compra de fertilizantes y herbicidas	105,137	20,387
Préstamos	261,180	161,952
Compra varias	34,864	0

9. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los gastos acumulados se forman de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Beneficios sociales	99,050	95,351
Impuestos por pagar	14,395	10,494
	<u>113,445</u>	<u>105,845</u>

10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las obligaciones a largo plazo se forman de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Partes relacionadas (1)	117,485	159,485
Depósito en garantía	3,756	3,756
	<u>121,241</u>	<u>163,241</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las obligaciones a largo plazo con partes relacionadas son los siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Primobanano S.A.	67,485	159,485
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	50,000	0
	<u>117,485</u> (2)	<u>159,485</u>

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

11. 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 2012 y 2011, 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 patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
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	503,666	51,898	555,564
Provisión del año	33,809	9,145	42,954
Pagos/ ajustes	(240)	(555)	(795)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	<u>537,235</u>	<u>60,488</u>	<u>597,723</u>

12. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los ingresos se componen de la siguiente forma:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banano (1)	2,398,373	2,653,926
Ganado vacuno	215,173	421,328
Teca	195,816	0
Otros	130,148	342,733
	<u>2,939,510</u>	<u>3,417,987</u>

(1) Los ingresos por venta de banano están sujetos al impuesto único sobre la renta, ver Notas 13. IMPUESTO A LA RENTA y 15. COMPOMISOS Y CONTINGENTES.

13. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 23% (2011: 24%).

Para el período 2012, en el Artículo 27 de la Ley de Régimen Tributario Interno, agregado por la Ley s/n publicada en el R.O.583-S del 24 de noviembre del 2011, se establece que los ingresos provenientes de la producción y cultivo de banano estarán sujetos al impuesto único sobre la renta del 2% sobre el total de sus ventas brutas; considerando que en ningún caso el precio de los productos transferidos podrá ser inferior a los fijados por el Estado mediante Resoluciones del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca. Los adquirentes, en calidad de agentes de retención del impuesto a la renta efectuarán a estos contribuyentes una retención equivalente a la tarifa señalada (2%), la misma que construirá crédito tributario del referido impuesto.

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
(Pérdida) antes de impuesto a la renta	(547,339)	(20,131)
Ingresos exentos	0	(74,102)
Gastos no deducibles	45,727	142,909
Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos	0	11,115
Amortización de pérdidas tributarias	0	(14,947)
Ingresos sujetos a Impuesto a la renta único (1)	(2,398,373)	0
Costos y gastos deducibles incurridos para generar ingresos sujetos a Impuesto a la renta único	<u>2,792,759</u>	<u>0</u>
(Pérdida) utilidad gravable	<u>(107,226)</u>	<u>44,844</u>

Impuesto por anticipo mínimo determinado	25,289	26,797
Impuesto a la renta único	47,968	0
Impuesto a pagar	<u>73,257</u>	<u>26,797</u>

(1) Los ingresos por venta de banano están sujetos al impuesto único sobre la renta, ver Nota 12. INGRESOS.

14. 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.

Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

a) 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.

b) Ajustes acumulados por transición a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

De acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera 1, el siguiente cuadro muestra los ajustes causados por la transición de Normas Ecuatorianas de Contabilidad a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, así tenemos:

Al 31 de diciembre del 2012, se incluye en esta cuenta un ajuste por concepto de aplicación de NIIF por un monto de US\$1,898,172.

	<u>31/12/2011</u>	<u>1/1/2011</u>
Total Patrimonio de acuerdo a NEC	258,930	305,858
<u>Ajuste del Período de Transición "NEC" a "NIIF":</u>		
Inventario	(381,921)	(381,921)
Propiedad, instalaciones y equipos	(280,358)	(280,358)
Activo biológico	661,345	661,345
Crédito tributario	(32,431)	(32,431)
Ajustes al inicio del periodo de transición	(33,365)	(33,365)
Ajustes al final del periodo de transición	10,088	0
Revalorización propiedades, instalaciones y equipos	<u>1,921,449</u>	<u>0</u>
Total Patrimonio de acuerdo a "NIIF "	<u>2,157,102</u>	<u>272,493</u>

15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

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 2012. Durante el 2012, la Compañía contabilizó en los resultados del año US\$2,398,373 (2011: US\$2,653,926) como ingreso neto por venta de banano apto para la exportación, Ver Nota 16. EVENTO SUBSECUENTE.

Contrato de compra-venta de madera

Con fecha 26 de septiembre del 2012, la Compañía celebró contrato de compra-venta de aproximadamente 4,500 árboles de teca con el Sr. Henry Tobar Montero. Se fija como tiempo de ejecución del contrato un máximo de 60 días pudiendo prorrogar en mutuo acuerdo si fuera necesario. Al 31 de diciembre del 2012, los ingresos por venta de teca ascendió a US\$20,000.

Contrato de compra-venta de madera

Con fecha 14 de noviembre del 2012, la Compañía celebró contrato de compra-venta de aproximadamente 2,200 árboles de teca con Nirmala Internacional. Se fija como tiempo de ejecución del contrato un máximo de 60 días pudiendo prorrogar en mutuo acuerdo si fuera necesario. Al 31 de diciembre del 2012, los ingresos por venta de teca ascendió a US\$175,816.

Contrato de compra-venta de caña de azúcar en pie

Con fecha 5 de noviembre del 2012, la Compañía celebró contrato de compra-venta de caña de azúcar en pie con Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A., en donde se establece un total aproximado de 105 hectáreas sembradas con caña de azúcar. El plazo del presente contrato es de 7 años de duración, contados a partir del 1 de noviembre del 2013 y podrá renovarse al termino del mismo.

16. EVENTO SUBSECUENTE

Renovación contrato de venta exclusiva de banano apto para la exportación

Con fecha 1 de enero del 2013, 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 desde el 01 de enero del 2013 al 31 de diciembre del 2015.

Oficio No. MAGAP-US-2013-1004-OF

Mediante Oficio No. MAGAP-UB-2013-1004-OF del 21 de junio del 2013 del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca se inscribe y registra Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA) como productor bananero hasta mayo 4 del 2018 y se reinscribe el predio con código 02193 hacienda la Aurora localizada en el cantón Marcelino Maridueña, Provincia del Guayas.