

**SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)**

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

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 los estados financieros adjuntos de Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, y los correspondientes estados de resultados integral, estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

### Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y de control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.

### 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 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

- Al 31 de diciembre del 2013, no se nos ha proporcionada la siguiente información: a) Análisis que soporte la valoración del activo biológico; y, b) Análisis del impuesto diferido.

## Opinión

- En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes, si los hubiere, que pudieran haberse determinado si hubiéramos podido revisar la información descrita en el párrafo sexto, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA) al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

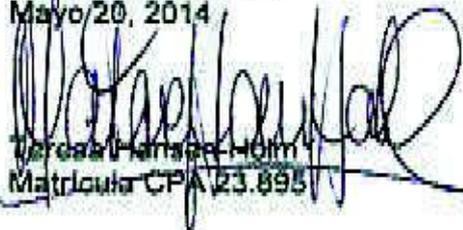
## Asuntos de énfasis

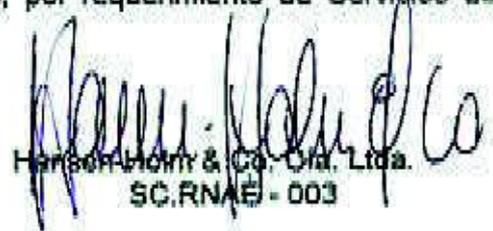
- Mediante Oficio No. MAGAP-UB-2013-1004-OF del 21 de junio del 2013 del Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca se inscribe y registra Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA) como productor bananero hasta mayo 4 del 2018 y se reinscribe el predio con código 02193 hacienda la Aurora localizada en el cantón Marcelino Maridueña, Provincia del Guayas.
- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el 100% de los ingresos de la Compañía, originados por la venta de banano apto para la exportación, dependen de un solo cliente, ver Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA y 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.
- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el 100% de los ingresos de la Compañía, originados por la venta de caña de azúcar, depende de un solo cliente, ver Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA y 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.
- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas por US\$51,848 (2012: US\$6,635) y US\$1,298,316 (2012: US\$575,825), respectivamente, como se expone en las Notas 5. CUENTAS POR COBRAR, 8. CUENTAS POR PAGAR y 10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO.
- Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía presenta pérdidas acumuladas por US\$1,056,392 (2012: 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.
- Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de noviembre del 2013, se resuelve la escisión de la Compañía, ver Nota 16. EVENTOS SUBSECUENTES.



14. El Informe de Cumplimiento Tributario de Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA) al 31 de diciembre del 2013, por requerimiento de Servicios de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador  
Mayo 20, 2014

  
Teresa Hansen-Holm  
Matrícula CPA 23.898

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



SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

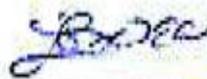
DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo		46,820	32,108
Cuentas por cobrar	5	142,697	32,347
Inventarios		35,186	9,815
Gastos pagados por anticipado		49,793	32,795
Total activo corriente		<u>274,496</u>	<u>107,065</u>
Propiedades, instalaciones y equipos, neto	6	2,544,029	2,139,913
Activos biológicos, neto	7	813,581	873,765
Otros activos		1,362	1,362
Total activos		<u>3,633,468</u>	<u>3,122,105</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	8	830,171	753,190
Gastos acumulados	9	128,944	113,445
Total pasivo corriente		<u>957,115</u>	<u>866,635</u>
Obligaciones a largo plazo	10	703,756	121,241
Obligaciones por beneficios a los empleados	11	612,895	597,723
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	14	208,000	208,000
Reservas		24,732	24,732
Resultados acumulados	14	1,126,970	1,303,774
Total patrimonio		<u>1,359,702</u>	<u>1,536,506</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>3,633,468</u>	<u>3,122,105</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Julio Portes A.  
Representante Legal

  
Alba Oñate A.  
Contadora

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFECA)

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

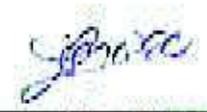
DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos por actividades ordinarias	12	3,054,541	2,939,510
Costo de ventas		<u>(2,525,049)</u>	<u>(3,017,635)</u>
Utilidad (pérdida) bruta		529,492	(78,125)
<u>Gastos</u>			
Gastos administrativos		(693,979)	(475,558)
Gastos financieros		(38,002)	(3,656)
Otros ingresos, netos		<u>100,029</u>	<u>10,000</u>
Total de gastos		<u>(629,952)</u>	<u>(469,214)</u>
(Pérdida) antes de impuesto a las ganancias		(100,460)	(547,339)
Impuesto a las ganancias	13	<u>(76,344)</u>	<u>(73,257)</u>
(Pérdida) neta del ejercicio		<u>(176,804)</u>	<u>(620,596)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

  
\_\_\_\_\_  
Julio Portes A.  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
Alba Oñate A.  
Contadora

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

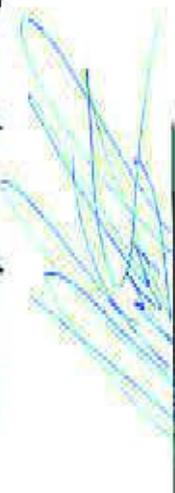
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Resultados acumulados					Total resultados acumulados	Total
	Capital social	Reservas	Superávit especial	Reserva de capital	Adopción por primera vez de las NIIF		
Saldos a diciembre 31, 2011	208,000	24,732	3,946	281,244	1,898,172	(258,992)	1,924,370
(Pérdida) neta del ejercicio						(620,596)	(620,596)
Saldos a diciembre 31, 2012	208,000	24,732	3,946	281,244	1,898,172	(879,588)	1,303,774
(Pérdida) neta del ejercicio						(176,804)	(176,804)
Saldos a diciembre 31, 2013	208,000	24,732	3,946	281,244	1,898,172	(1,056,392)	1,126,970

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

  
 Julio Portes A.  
 Representante Legal

  
 Alba Oriate A.  
 Contadora

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

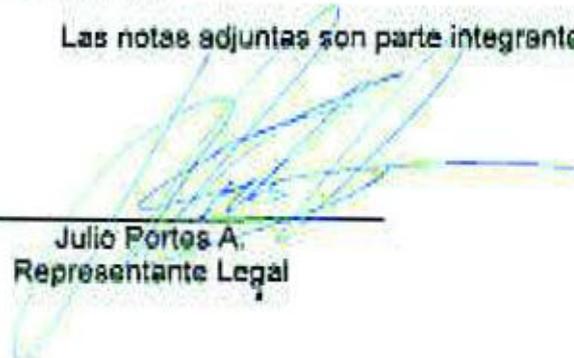
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

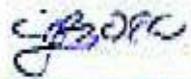
DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>		
(Pérdida) neta del ejercicio	(176,804)	(620,596)
Ajustes para reconciliar la (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación	75,371	81,216
Estimación de cuentas de dudoso cobro	861	4,955
Ingresos por valor razonable y otros	(50,045)	0
Impuesto a las ganancias	76,344	73,257
Obligaciones por beneficios a los empleados, neto	26,788	41,361
Otros	3,482	0
<b><u>Cambios netos en activos y pasivos</u></b>		
Cuentas por cobrar	(132,368)	29,729
Cuenta por cobrar relacionadas	0	11,707
Inventarios	(25,371)	(4,372)
Gastos pagados por anticipado y otros	(70,303)	(62,593)
Cuentas por pagar y otros	<u>(102,694)</u>	<u>203,484</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	<u>(374,739)</u>	<u>(231,853)</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u></b>		
Adquisición de propiedades, instalaciones y equipos, neto	(461,808)	3,356
Venta y/o bajas (adquisición) de activos biológicos, neto	<u>91,020</u>	<u>(192,091)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>(370,788)</u>	<u>(188,735)</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u></b>		
Obligaciones, neto	<u>760,239</u>	<u>369,105</u>
Efectivo neto provisto en actividades de financiación	<u>760,239</u>	<u>369,105</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo	14,712	(51,483)
Efectivo al comienzo del año	32,108	83,591
Efectivo al final del año	46,820	32,108

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
\_\_\_\_\_  
Julio Portes A.  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
Alba Oñate A.  
Contadora

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1 ACTIVIDAD ECONÓMICA

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.

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.

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.

El 100% de la producción de caña de azúcar es vendida a la Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A., ver Nota 15, COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de compra-venta de caña de azúcar en pie.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido emitidos con la autorización de la Administración y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas con fecha 30 de abril del 2013.

## 2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

### a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico está generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de Información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

### b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada período sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

c) Activo biológico

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

d) 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
--------------------------	---------

e) 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.

f) Obligaciones por beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo; jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

De acuerdo con disposiciones del Código de 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. 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.

#### g) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la Compañía es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos. El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico. 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales; por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

#### h) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias 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. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

### 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía monitorea y administra los riesgos financieros relacionados con la operación a través de reportes internos, con los cuales se analiza la exposición a los distintos riesgos.

#### a) 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.

## 5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por cobrar se componen de la siguiente forma:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Clientes	89,131	20,898
Anticipo a proveedor	3,076	4,041
Partes relacionadas (1)	51,848	6,635
Otros	4,817	6,087
Estimación de cuentas de dudoso cobro (2)	<u>(6,175)</u>	<u>(5,314)</u>
	<u>142,697</u>	<u>32,347</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por cobrar a partes relacionadas son las siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Las Villas	30,919	0
Gamaunión	266	1,984
Los Ferrés	8,421	3,746
Mariano González	7,330	0
Otros	<u>4,912</u>	<u>905</u>
	<u>51,848</u>	<u>6,635</u>

Durante los años 2013 y 2012, las principales transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Venta de leche	0	12,506
Préstamos	1,182,804	97,258

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

Saldo al 31 de diciembre del 2011	(359)
Estimación del año	<u>(4,955)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2012	(5,314)
Estimación del año	<u>(661)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2013	<u>(6,175)</u>

## 6. PROPIEDADES, INSTALACIONES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el movimiento de propiedades, instalaciones y equipos, neto es el siguiente:

	<u>Terranos</u>	<u>Edificios</u>	<u>2013</u> <u>Instalaciones</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial, neto	1,500,023	483,318	107,653	48,919	2,139,913
Adiciones	0	0	502,720	23,816	526,536
Ventas y/o bajas, netas	(28,800)	(35,928)	0	0	(64,728)
Depreciación anual	0	(29,863)	(18,667)	(9,162)	(57,692)
Saldo final, neto	<u>1,471,223</u>	<u>417,527</u>	<u>591,706</u>	<u>63,573</u>	<u>2,544,029</u>

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>2012</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	0	0	0	2,270	2,270
Bajas, netas	0	0	(5,091)	(535)	(5,626)
Depreciación anual	0	(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>

## 7. ACTIVOS BIOLÓGICOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el movimiento de activos biológicos es el siguiente:

	<u>Ganado</u>	<u>Caña</u>	<u>2013</u> <u>Taca</u>	<u>Banano</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial, neto	132,332	386,977	221,756	132,700	873,765
Adiciones	0	0	30,937	0	30,937
Ventas y/o bajas, netas	(32,721)	(81,401)	0	0	(114,122)
Ingreso por valor razonable	50,045	0	0	0	50,045
Ajustes	0	(8,600)	765	0	(7,835)
Depreciación anual	0	0	0	(17,679)	(17,679)
Saldo final, neto	<u>149,656</u>	<u>298,976</u>	<u>251,926</u>	<u>115,021</u>	<u>815,581</u>

	<u>Ganado</u>	<u>Caña</u>	<u>2012</u> <u>Taca</u>	<u>Banano</u>	<u>Total</u>
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)	(268,205)
Saldo final, neto	<u>132,332</u>	<u>386,977</u>	<u>221,756</u>	<u>132,700</u>	<u>873,765</u>

## 8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por pagar se forman de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores	201,193	256,416
Partes relacionadas (1)	598,316	458,340
Otros	30,662	38,434
	<u>830,171</u>	<u>753,190</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por pagar a partes relacionadas son las siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	168,411	160,375
Valeros & Administraciones S.A.	80,245	115,189
Agrícola Las Villas S.A.	4,516	91,505
Gamaunión S.A.	48,000	47,000
Agrícola e Industrial Primebanano S.A.	65,886	24,102
Prodinasa S.A.	100,000	0
Multidau S.A.	4,215	12,398
Biológicos del Ecuador S.A.	1,575	5,001
La Ferrera C.A.	1,375	1,546
Los Ferrer S.A.	1,227	1,227
Ing. Mariano González	61,433	0
Ing. Juan González	61,433	0
	<u>598,316</u>	<u>458,340</u>

Durante los años 2013 y 2012, las principales transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Préstamos	1,266,083	261,180
Servicios contables	283,605	280,946
Arrendos	53,006	111,364
Compra de fertilizantes y herbicidas	197,711	105,137
Compras varias	77,344	34,864

#### 9. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los gastos acumulados se forman de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Beneficios sociales	112,665	99,050
Impuestos por pagar	14,279	14,395
	<u>126,944</u>	<u>113,445</u>

#### 10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las obligaciones a largo plazo se forman de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Partes relacionadas (1)	700,000	117,485
Depósito en garantía	3,756	3,756
	<u>703,756</u>	<u>121,241</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las obligaciones a largo plazo con partes relacionadas son las siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Primobanano S.A.	0	67,485
Mariano González Portes	200,000	0
Juan González Portes	200,000	0
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	300,000	50,000
	<u>700,000</u>	<u>117,485</u>

## 11. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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 2013 y 2012, 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 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	537,235	60,488	597,723
Provisión del año	142,746	20,958	163,704
Pagos/ ajustes	(130,845)	(17,887)	(148,732)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	<u>549,136</u>	<u>63,759</u>	<u>612,895</u>

## 12. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los ingresos por actividades ordinarias se componen de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Banano (1)	2,833,024	2,398,373
Ganado vacuno	31,234	215,173
Teca	24,105	195,816
Caña	115,778	0
Otros	50,400	130,148
	<u>3,054,541</u>	<u>2,939,510</u>

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

### 13. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22% (2012; 23%).

Para el periodo 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 utilidad (pérdida) gravable, es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
(Pérdida) antes de impuesto a la ganancias	(161,843)	(547,339)
Gastos no deducibles	60,187	45,727
Ingresos sujetos a impuesto a la renta único (1)	(2,833,024)	(2,398,373)
Costos y gastos deducibles incurridos para generar ingresos sujetos a impuesto a la renta único	<u>2,861,109</u>	<u>2,792,759</u>
Utilidad gravable	89,468	(107,226)
Impuesto corriente	19,683	25,289
Impuesto a la renta único	<u>56,660</u>	<u>47,968</u>
Impuesto a las ganancias	76,343	73,257

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

### 14. PATRIMONIO

#### 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 periodo 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	1,921,449	0
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. UBESA., 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.

Con fecha 1 de enero del 2013, la Compañía renovó su contrato con Unión de Bananeros Ecuatorianos S.A. UBESA., dicho contrato tiene vigencia desde el 1 de enero del 2013 al 31 de diciembre del 2015.

Durante el 2013, la Compañía contabilizó en los resultados del año US\$2,833,024 (2012: US\$2,398,373) como ingreso neto por venta de banano apto para la exportación.

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 2013, los ingresos por venta de teca fueron por US\$0 (2012: 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 2013, los ingresos por venta de teca ascendieron a US\$24,105 (2012: 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 término del mismo.

### 16. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Mayo 20, 2014) la Compañía se encuentra en trámites frente a la Superintendencia de Compañías, para el proceso de escisión.