

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013

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 2014 y 2013, 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.



Limitación al alcance

6. Al 31 de diciembre del 2014, no se nos ha proporcionado el análisis que soporte la valoración del activo biológico.

Opinión

7. 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 2014 y 2013, 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.

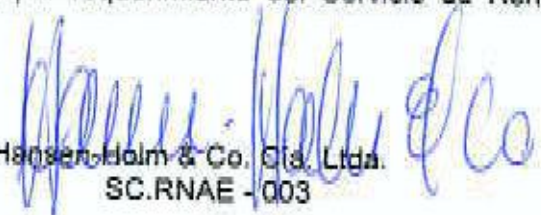
Asuntos de énfasis

8. 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.
9. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, 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 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.
10. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, 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 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.
11. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas por US\$247,629 (2013: US\$51,848) y US\$1,381,968 (2013: US\$1,298,316), respectivamente, como se expone en las Notas 6. CUENTAS POR COBRAR, 9. CUENTAS POR PAGAR y 11. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO.
12. Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, la Compañía presenta un capital de trabajo negativo por US\$101,666 (2013: US\$682,619).
13. Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de noviembre del 2013, se resuelve la escisión de la Compañía, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA.

14. El Informe de Cumplimiento Tributario de Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA) al 31 de diciembre del 2014, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Marzo 20, 2015


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895


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



SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

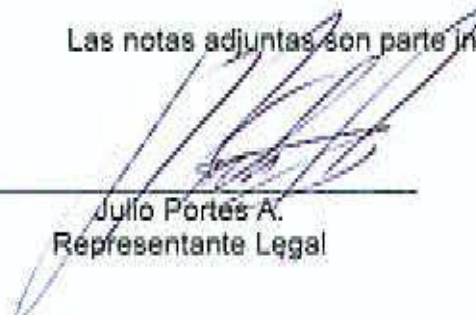
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

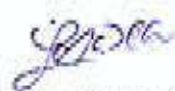
DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	5	299,106	46,820
Cuentas por cobrar	6	297,210	142,697
Inventarios		124,880	35,186
Gastos pagados por anticipado		39,456	49,793
Total activo corriente		760,652	274,496
Propiedades, instalaciones y equipos, neto	7	2,472,601	2,544,029
Activos biológicos, neto	8	576,633	813,581
Otros activos		1,362	1,362
Total activos		3,811,248	3,633,468
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	9	701,672	830,171
Gastos acumulados	10	160,646	126,944
Total pasivo corriente		862,318	957,115
Obligaciones a largo plazo	11	803,706	703,756
Obligaciones por beneficios a los empleados	12	667,869	612,895
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	15	208,000	208,000
Reservas		24,732	24,732
Resultados acumulados	15	1,244,623	1,126,970
Total patrimonio		1,477,355	1,359,702
Total pasivos y patrimonio		3,811,248	3,633,468

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Julio Portés A.
Representante Legal


Alba Oñate A.
Contadora

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

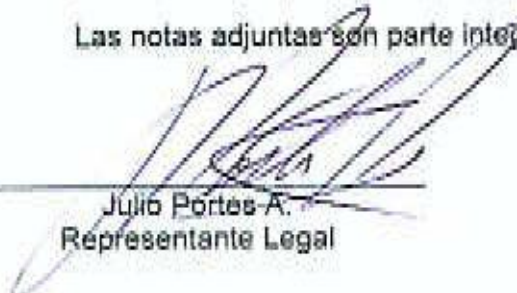
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

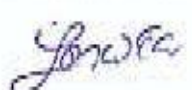
DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos por actividades ordinarias	13	3,836,596	3,054,541
Costo de ventas		<u>(2,940,098)</u>	<u>(2,525,049)</u>
Utilidad bruta		896,498	529,492
<u>Gastos</u>			
Gastos administrativos		(613,154)	(693,979)
Gastos financieros		(69,309)	(36,002)
Otros ingresos, neto		<u>10,974</u>	<u>100,029</u>
Total gastos		<u>(671,489)</u>	<u>(629,952)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias		225,009	(100,460)
Participación a trabajadores	14	(33,751)	0
Impuesto a las ganancias	14	<u>(73,605)</u>	<u>(76,344)</u>
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		<u>117,653</u>	<u>(176,804)</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)

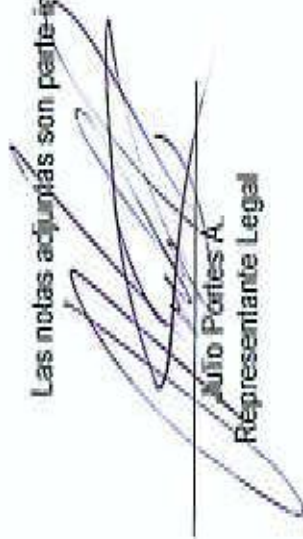
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Capital social	Reservas	Superávit especial	Reserva de capital	Resultados acumulados		
					Adopción por primera vez de las NIIF	Resultados acumulados	Total resultados acumulados
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	(1,056,382)	1,126,970
Ajustes, ver Nota 15.							
PATRIMONIO. Resultados acumulados			(3,946)	(281,244)	(1,041,837)	1,327,027	0
Utilidad neta del ejercicio						117,653	117,653
Saldos a diciembre 31, 2014	208,000	24,732	0	0	856,335	388,288	1,244,623
							1,477,355

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

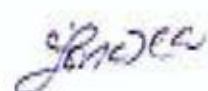
DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	117,653	(176,804)
Ajustes para reconciliar la utilidad (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación	90,572	75,371
Estimación de cuentas de dudoso cobro	889	861
Ingresos por valor razonable y otros	(13,749)	(50,045)
Impuesto a las ganancias	73,605	76,344
Obligaciones por beneficios a los empleados, neto	129,387	26,788
Participación de trabajadores	33,751	0
Otros	0	3,482
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	(155,402)	(132,368)
Inventarios	(89,694)	(25,371)
Gastos pagados por anticipado y otros	10,339	(70,303)
Cuentas por pagar y otros	(332,847)	(102,694)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(135,496)	(374,739)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de propiedades, instalaciones y equipos, neto	(9,672)	(461,808)
Venta de activos biológicos, neto	241,225	91,020
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de inversión	231,553	(370,788)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Obligaciones, neto	156,229	760,239
Efectivo neto provisto en actividades de financiación	156,229	760,239
 Aumento neto en efectivo	 252,286	 14,712
Efectivo al comienzo del año	46,820	32,108
Efectivo al final del año	299,106	46,820

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, 2014 Y 2013

(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.

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.

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 21 de noviembre del 2013, se resuelve la escisión de la Compañía, aprobándose la adjudicación de US\$661,922 en bienes de la Compañía, de los cuales se incluye principalmente a el terreno y al edificación del inmueble ubicado en las calles Malecón Simón Bolívar y Francisco de P. Icaza, solar No. 7, manzana 13, con un valor neto en libros de US\$660,352.

El 100% de la producción de banano es vendida a la Compañía Unión de Bananeros Ecuatorianos S.A. UBESA, ver Nota 16. 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 16. 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 2014, 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 2013 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas con fecha 20 de mayo del 2014.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

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 periodo 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) Activos biológicos

- Banano, caña de azúcar, teca: incluye principalmente los costos incurridos en la siembra inicial de las plantaciones y se presentan a su valor razonable y se deprecia a 10 años.
- 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. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el efectivo se compone de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Caja	100	100
Bancos	<u>299,006</u>	<u>46,720</u>
	<u>299,106</u>	<u>46,820</u>

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las cuentas por cobrar se componen de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Clientes	39,632	89,131
Anticipo a proveedor	7,784	3,076
Partes relacionadas (1)	247,629	51,848
Otros	9,229	4,817
Estimación de cuentas de dudoso cobro (2)	<u>(7,064)</u>	<u>(6,175)</u>
	<u>297,210</u>	<u>142,697</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de las cuentas por cobrar a partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos	207,787	0
Las Villas	24,247	30,919
Gamaunión	1,151	266
Los Ferres	9,417	8,421
Mariano González	136	7,330
Otros	<u>4,891</u>	<u>4,912</u>
	<u>247,629</u>	<u>51,848</u>

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

Saldo al 31 de diciembre del 2012	(5,314)
Estimación del año	<u>(861)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2013	(6,175)
Estimación del año	<u>(889)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	<u>(7,064)</u>

7. PROPIEDADES, INSTALACIONES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el movimiento de propiedades, instalaciones y equipos, neto es el siguiente:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>2014</u> <u>Instalaciones</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial, neto	1,471,223	417,527	591,706	63,573	2,544,029
Adiciones	0	0	1,535	8,137	9,672
Depreciación anual	0	(2,513)	(64,782)	(13,805)	(81,100)
Saldo final, neto (1)	<u>1,471,223</u>	<u>415,014</u>	<u>528,459</u>	<u>57,905</u>	<u>2,472,601</u>

			2013		
	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</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 (1)	1,471,223	417,527	591,706	63,573	2,544,029

(1) Incluye terreno y edificio que formarán parte de la escisión, la cual fue aprobada por la Junta General de Accionistas, ver Nota 1, ACTIVIDAD ECONÓMICA.

8. ACTIVOS BIOLÓGICOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el movimiento de activos biológicos es el siguiente:

			2014		
	<u>Ganado</u>	<u>Caña</u>	<u>Teca</u>	<u>Banano</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial, neto	149,656	296,976	251,928	115,021	813,581
Adiciones	1,068	9,378	25,592	0	36,038
Ventas y/o bajas, netas	(88,018)	(189,053)	(192)	0	(277,263)
Ingreso por valor razonable	13,749	0	0	0	13,749
Depreciación anual	0	0	0	(9,472)	(9,472)
Saldo final, neto	76,455	117,301	277,328	105,549	576,633

			2013		
	<u>Ganado</u>	<u>Caña</u>	<u>Teca</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	(9,365)
Depreciación anual	0	0	0	(17,679)	(17,679)
Saldo final, neto	149,656	296,976	251,928	115,021	813,581

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de las cuentas por pagar se forma de la siguiente manera:

	2014	2013
Proveedores	119,042	201,193
Partes relacionadas (1)	581,968	598,316
Otros	662	30,662
	<u>701,672</u>	<u>830,171</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	258,358	168,411
Valores & Administraciones S.A.	116,584	80,245
Agrícola Las Villas S.A.	2,080	4,516
Gamaunión S.A.	16,742	48,000
Agrícola e Industrial Primebanano S.A.	424	65,886
Predimasa S.A.	0	100,000
Multidau S.A.	14,205	4,215
Biológicos del Ecuador S.A.	0	1,575
La Ferretera C.A.	282	1,375
Los Ferres S.A.	1,227	1,227
Ing. Mariano González	81,033	81,433
Ing. Juan González	81,033	81,433
	<u>581,968</u>	<u>598,316</u>

Durante los años 2014 y 2013, las principales transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Préstamos	408,986	1,266,083
Ventas	747,941	115,778
Servicios contables	309,320	283,605
Arrendos	57,030	53,005
Compra de fertilizantes y herbicidas	131,253	197,711
Compras varias	0	77,344

10. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los gastos acumulados se forman de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Beneficios sociales	146,284	112,665
Impuestos por pagar	14,362	14,279
	<u>160,646</u>	<u>126,944</u>

11. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las obligaciones a largo plazo se forman de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Partes relacionadas (1)	800,000	700,000
Depósito en garantía	3,706	3,756
	<u>803,706</u>	<u>703,756</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, las obligaciones a largo plazo con partes relacionadas son las siguientes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Mariano González Portes	200,000	200,000
Juan González Portes	300,000	200,000
Predimasa	100,000	0
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	200,000	300,000
	<u>800,000</u>	<u>700,000</u>

12. 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 2014 y 2013, 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 2012	537,235	60,488	597,723
Provisión del año	142,746	20,958	163,704
Pagos / ajustes	(130,845)	(17,687)	(148,532)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	549,136	63,759	612,895
Provisión del año	118,616	10,771	129,387
Pagos / ajustes	(71,341)	(3,072)	(74,413)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	596,411	71,458	667,869

13. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los ingresos por actividades ordinarias se componen de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Banano (1)	2,995,765	2,833,024
Caña	747,941	115,778
Ganado vacuno	82,919	31,234
Teca	0	24,105
Otros	9,971	50,400
	<u>3,836,596</u>	<u>3,054,541</u>

(1) Los ingresos por venta de banano están sujetos al impuesto único sobre la renta, ver Notas 14. IMPUESTO A LAS GANANCIAS y 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

14. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

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 adquirientes, 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 utilidad (pérdida) según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2014	2013
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la ganancias	225,009	(100,460)
Participación de los trabajadores	(33,751)	0
Gastos no deducibles	134,490	161,843
Ingresos sujetos a impuesto a la renta único (1)	(2,995,765)	(2,833,024)
Costos y gastos deducibles incurridos para generar ingresos sujetos a impuesto a la renta único	2,720,828	2,861,109
Utilidad gravable	50,811	89,468
Impuesto corriente	11,178	19,684
Anticipo de impuesto a la renta	13,690	0
Impuesto a la renta único	59,915	56,660
Impuesto a las ganancias	73,605	76,344

(1) Los ingresos por venta de banano están sujetos al impuesto único sobre la renta, ver Nota 13. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.

15. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 208,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Resultados acumulados

Mediante sesión extraordinaria de la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de octubre del 2014, se aprobó la compensación de las pérdidas acumuladas por US\$1,327,026, con cargo a las cuentas de reserva de capital, reserva por valuación y resultados acumulados por adopción por primera vez NIIF.

a) Reserva de capital

Incluye los valores de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y re-expresión monetaria, transferida 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.

16. 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 2014, la Compañía contabilizó en los resultados del año US\$2,995,765 (2013: US\$2,833,024) como ingreso neto por venta de banano apto para la exportación.

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.

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.

Durante el 2014, la Compañía contabilizó en los resultados del año US\$747,941 (2013: US\$115,778) como ingreso neto por venta de caña de azúcar en pie.

Contrato de servicios contables y administrativos

Con fecha 1 de enero del 2014, se firmó el contrato de servicios contables y administrativos entre la Compañía y Valores y Administraciones S.A. con una duración de dos años. Durante el 2014, la Compañía registra por este concepto gastos por US\$309,320.

Acuerdo Ministerial sobre precios mínimos de sustentación de la caja de banano de exportación para el periodo 2014

Mediante Acuerdo No. 524 emitido por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca (MAGAP) emitido el 7 de noviembre del 2013, se establecieron los precios mínimos de sustentación al pie del barco de las diferentes cajas de banano y otras musáceas destinadas para la exportación, los cuales tuvieron vigencia desde el 1 de enero del 2014 hasta el 31 de diciembre del 2014.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Acuerdo Ministerial sobre precios mínimos de sustentación de la caja de banano de exportación para el periodo 2015

Mediante Acuerdo No. 598 emitido por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca (MAGAP) emitido el 25 de noviembre del 2014, se establecieron los precios mínimos de sustentación al pie del barco de las diferentes cajas de banano y otras musáceas destinadas para la exportación, los cuales tendrán vigencia desde el 1 de enero del 2015 hasta el 31 de diciembre del 2015.