

Hansen-Holm

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

Estados Financieros

Af 31 de diciembre del 2015 y 2014

En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes



Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
CORRESPONSAL DE MAZARS

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 2015 y 2014, y los correspondientes estados de resultados integral, 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.



Hansen-Holm

Limitación al alcance

6. Al 31 de diciembre del 2015, no se nos ha proporcionado el análisis que soporte la valoración del activo biológico.

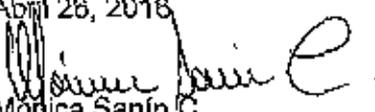
Opinión

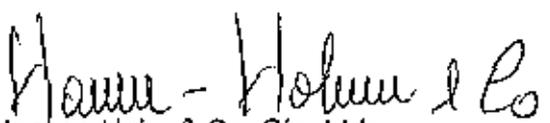
7. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes, si los hubiera, que pudieran haberse determinado si hubiéramos podido revisar la información descrita en el párrafo sexto, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA) al 31 de diciembre del 2015 y 2014, 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 2015 y 2014, 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 2015, el 80% (2014: 100%) de los ingresos de la Compañía, originados por la venta de caña de azúcar, dependen de un solo cliente, ver Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA y 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.
11. Al 31 de diciembre del 2015, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas por US\$522,624 (2014: US\$247,629) y US\$1,214,926 (2014: US\$1,381,968), 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 2015, la Compañía presenta un capital de trabajo negativo por US\$136,144 (2014: US\$101,666).
13. Con fecha 18 de agosto del 2015, queda inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil, la escritura de escisión, división del patrimonio, adjudicación de activos, disminución de capital social y reforma del estatuto social de la Compañía Inmobiliaria Malecón-1009 S.A. (INMALECON), ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA.
14. El Informe de Cumplimiento Tributario de Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA) al 31 de diciembre del 2015, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Abril 26, 2016


Mónica Sanín C.
Matrícula CPA G.12338


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



SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

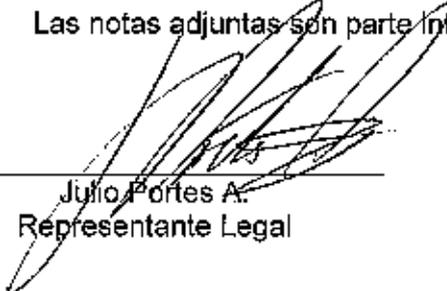
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

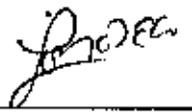
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	5	69,875	299,106
Cuentas por cobrar	6	539,056	297,210
Inventarios		181,525	124,880
Gastos pagados por anticipado		37,665	39,456
Total activo corriente		<u>828,121</u>	<u>760,652</u>
Propiedades, instalaciones y equipos, neto	7	1,778,302	2,472,601
Activos biológicos, neto	8	486,365	576,633
Otros activos		1,362	1,362
Total activos		<u>3,094,150</u>	<u>3,811,248</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	9	757,703	701,672
Gastos acumulados	10	206,562	160,646
Total pasivo corriente		<u>964,265</u>	<u>862,318</u>
Obligaciones a largo plazo	11	550,000	803,706
Obligaciones por beneficios a los empleados	12	746,821	667,869
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	15	206,400	208,000
Reservas	15	142,385	24,732
Resultados acumulados	15	484,279	1,244,623
Total patrimonio		<u>833,064</u>	<u>1,477,355</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>3,094,150</u>	<u>3,811,248</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)

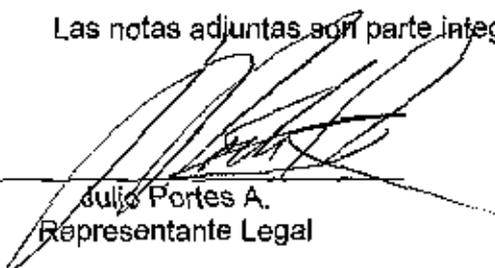
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

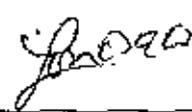
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos por actividades ordinarias	13	4,005,936	3,836,596
Costo de ventas		<u>(3,061,492)</u>	<u>(2,940,098)</u>
Utilidad bruta		944,444	896,498
<u>Gastos</u>			
Gastos administrativos		(707,852)	(613,154)
Gastos financieros		(64,454)	(69,309)
Otros ingresos, neto		<u>0</u>	<u>10,974</u>
Total gastos		<u>(772,306)</u>	<u>(671,489)</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		172,138	225,009
Participación a trabajadores	14	(26,821)	(33,751)
Impuesto a las ganancias	14	<u>(128,658)</u>	<u>(73,605)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>17,659</u>	<u>117,653</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Julio Portes A.
Representante Legal

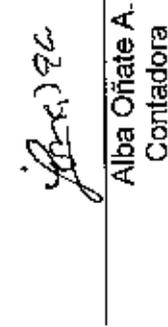

Alba Oñate A.
Contadora

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	Resultados acumulados				Total resultados acumulados			
	Capital social	Reservas especial	Reserva de capital	Adopción por primera vez de las NIIF				
Saldos a diciembre 31, 2013	208,000	24,732	3,946	281,244	1,898,172	(1,056,392)	1,126,970	1,359,702
Ajustes, ver Nota 15. <u>PATRIMONIO</u> , Resultados acumulados		(3,946)	(281,244)	(1,041,837)		1,327,027	0	0
Utilidad neta del ejercicio						117,653	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
Transferencia a reservas, ver Nota 15. <u>PATRIMONIO</u>		117,653				(117,653)	(117,653)	0
Escisión, ver Nota 15. <u>PATRIMONIO</u>	(1,600)				(660,350)		(660,350)	(661,950)
Utilidad neta del ejercicio						17,659	17,659	17,659
Saldos a diciembre 31, 2015	206,400	142,385	0	0	195,985	288,294	484,279	833,064

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)

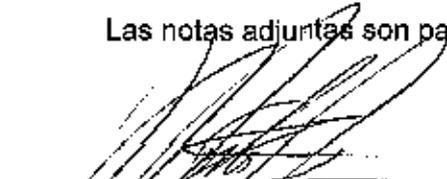
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

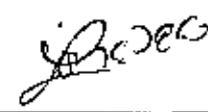
DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2015	2014
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	17,659	117,653
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación	105,409	90,572
Baja de propiedades, instalaciones y equipos	3,361	0
Baja de cuentas por cobrar	27,039	889
Ingresos por valor razonable y otros	(11,606)	(13,749)
Impuesto a las ganancias	113,153	73,605
Obligaciones por beneficios a los empleados, neto	140,292	129,387
Participación a trabajadores	25,821	33,751
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	(268,885)	(155,402)
Inventarios	(27,289)	(89,694)
Gastos pagados por anticipado y otros	1,791	10,339
Cuentas por pagar y otros	(254,399)	(332,847)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(127,653)	(135,496)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de propiedades, instalaciones y equipos, neto	(51,984)	(9,672)
Venta de activos biológicos, neto	49,673	241,225
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de inversión	(2,311)	231,553
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Préstamos a partes relacionadas, neto	(97,667)	156,229
Escisión	(1,600)	0
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiación	(99,267)	156,229
(Disminución) aumento neta en efectivo	(229,231)	252,286
Efectivo al comienzo del año	299,106	46,820
Efectivo al final del año	69,875	299,106

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, 2015 Y 2014

(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 de 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 la edificación del inmueble ubicado en las calles Malecón Simón Bolívar y Francisco de P. Icaza, solar 7, manzana 13, con un valor neto en libros de US\$660,353. Con fecha 18 de agosto del 2015, queda inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil y se aprueba la escritura de escisión, afectando a las siguientes cuentas: a) Capital social suscrito y pagado por US\$1,600; b) Propiedades, instalaciones y equipos por US\$ 660,353; c) Efectivo y equivalentes de efectivo por US\$1,600; d) Resultados acumulados provenientes adopción NIIF por US\$660,352, ver Notas 7. PROPIEDADES, INSTALACIONES Y EQUIPOS, NETO y 15. PATRIMONIO.

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 80% 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 2015, 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 2014 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas con fecha 30 de abril del 2015.

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, Valores y Seguros (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 esta 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) 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. (SOFOCA) 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 2015 y 2014, el efectivo se compone de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Caja	100	100
Bancos	65,758	299,006
Valores en tránsito	4,017	0
	<u>69,875</u>	<u>299,106</u>

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de las cuentas por cobrar se compone de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Clientes	4,197	39,632
Anticipo a proveedor	6,156	7,784
Partes relacionadas (1)	522,624	247,629
Otros	6,535	9,229
Estimación de cuentas de dudoso cobro (2)	(455)	(7,064)
	<u>539,056</u>	<u>297,210</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	513,011	207,767
Agrícola Las Villas S.A.	0	24,247
Gamaunión S.A.	0	1,151
Los Ferrer S.A.	6,033	9,417
Mariano González	1,434	136
Agrícola Industrial Primobanano S.A.	107	0
Otros	2,039	4,891
	<u>522,624</u>	<u>247,629</u>

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

Saldo al 31 de diciembre del 2013	(6,175)
Estimación del año	(889)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	(7,064)
Baja de cuentas incobrables	6,609
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>(455)</u>

7. PROPIEDADES, INSTALACIONES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el movimiento de propiedades, instalaciones y equipos, neto es el siguiente:

	<u>2015</u>				<u>Total</u>
	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Otros</u>	
Saldo inicial, neto	1,471,223	415,014	528,459	57,905	2,472,601
Escisión (1)	(272,314)	(388,039)	0	0	(660,353)
Baja	0	0	0	(3,361)	(3,361)
Adiciones	0	0	0	51,984	51,984
Depreciación anual	0	(2,510)	(67,816)	(12,243)	(82,569)
Saldo final, neto	<u>1,198,909</u>	<u>24,465</u>	<u>460,643</u>	<u>94,285</u>	<u>1,778,302</u>

(1) Ver Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA y 15. PATRIMONIO.

	<u>2014</u>				<u>Total</u>
	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Otros</u>	
Saldo inicial, neto	1,471,223	417,527	591,706	83,573	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	<u>1,471,223</u>	<u>415,014</u>	<u>528,459</u>	<u>57,905</u>	<u>2,472,601</u>

8. ACTIVOS BIOLÓGICOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el movimiento de los activos biológicos es el siguiente:

	<u>2015</u>				<u>Total</u>
	<u>Ganado</u>	<u>Caña</u>	<u>Teca</u>	<u>Banano</u>	
Saldo inicial, neto	76,455	117,301	277,328	105,549	576,633
Adiciones	212	0	10,462	0	10,674
Ventas y/o bajas, netas	(80,347)	0	0	0	(60,347)
Ingreso por valor razonable	11,605	0	0	0	11,605
Ajuste por depreciación		(11,079)		(10,285)	(21,364)
Depreciación anual	0	(11,730)	0	(19,106)	(30,836)
Saldo final, neto	<u>27,925</u>	<u>94,492</u>	<u>287,790</u>	<u>76,158</u>	<u>486,365</u>

	<u>2014</u>				<u>Total</u>
	<u>Ganado</u>	<u>Caña</u>	<u>Teca</u>	<u>Banano</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	<u>76,455</u>	<u>117,301</u>	<u>277,328</u>	<u>105,549</u>	<u>576,633</u>

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de las cuentas por pagar se forma de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proveedores	92,777	119,042
Partes relacionadas (1)	664,926	581,968
Otros	0	662
	<u>757,703</u>	<u>701,672</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	124,740	268,358
Valores y Administraciones S.A.	207,095	116,584
Agrícola Las Villas S.A.	2,889	2,080
Gamaunión S.A.	0	16,742
Agrícola e Industrial Primobanano S.A.	633	424
Multidau S.A.	26,262	14,205
La Ferretera C.A.	1,707	282
Los Ferres S.A.	0	1,227
Inmobiliaria Malecón-1009 S.A.	1,600	0
Ing. Mariano González	150,000	81,033
Ing. Juan González	150,000	81,033
	<u>664,926</u>	<u>581,968</u>

Durante los años 2015 y 2014, las principales transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Préstamos	144,793	408,986
Ventas	666,041	747,941
Servicios contables	313,772	309,320
Arriendos	46,808	57,030
Compra de fertilizantes y herbicidas	146,906	131,253

10. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los gastos acumulados se forman de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Beneficios sociales	144,120	146,284
Impuestos por pagar	62,442	14,362
	<u>206,562</u>	<u>160,646</u>

11. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las obligaciones a largo plazo se forman de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Partes relacionadas (1)	550,000	800,000
Depósito en garantía	0	3,706
	<u>550,000</u>	<u>803,706</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las obligaciones a largo plazo con partes relacionadas se forman de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Marlano González Portes	100,000	200,000
Juan González Portes	200,000	300,000
Predimasa S.A.	100,000	100,000
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	150,000	200,000
	<u>550,000</u>	<u>800,000</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 2015 y 2014, 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 2013	549,136	63,759	612,895
Provisión del año	118,616	10,771	129,387
Pagos / ajustes	<u>(71,341)</u>	<u>(3,072)</u>	<u>(74,413)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	596,411	71,458	667,869
Provisión del año	126,852	13,440	140,292
Pagos / ajustes	<u>(59,656)</u>	<u>(1,684)</u>	<u>(61,340)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>663,607</u>	<u>83,214</u>	<u>746,821</u>

13. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los ingresos por actividades ordinarias se componen de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banano (1)	3,049,057	2,995,765
Caña (2)	827,460	747,941
Ganado vacuno	109,607	82,919
Otros	19,812	9,971
	<u>4,005,936</u>	<u>3,836,596</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, Contrato de venta exclusiva de la producción de banano apto para la exportación.
- (2) Ver Nota 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de compra - venta de caña de azúcar en pie.

14. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22%, disminuyéndose un 10% cuando los resultados se reinvierten.

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.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	172,138	225,009
Participación de los trabajadores	(25,821)	(33,751)
Gastos no deducibles	35,474	134,490
Ingresos sujetos a impuesto a la renta único (1)	(3,049,057)	(2,995,765)
Costos y gastos deducibles incurridos para generar ingresos sujetos a impuesto a la renta único	<u>3,219,134</u>	<u>2,720,828</u>
Utilidad gravable	351,868	50,811
Impuesto corriente	77,411	11,178
Exoneración y crédito tributario por leyes especiales	(9,500)	0
Anticipo mínimo determinado	14,894	13,690
Impuesto a la renta único	<u>60,747</u>	<u>59,915</u>
Impuesto a las ganancias	<u>128,658</u>	<u>73,605</u>

(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 206,400 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Reservas

Mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 30 de abril del 2015, se resuelve destinar US\$11,165 para la integración de la reserva legal y que la utilidad líquida se contabilice en la cuenta reserva facultativa por US\$105,887.

Al 31 de diciembre del 2015, las reservas ascienden a US\$142,384.

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\$1,327,027, 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.

b) Escisión

Con fecha 18 de agosto del 2015, queda inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil, la escritura de escisión, división del patrimonio, adjudicación de activos, disminución de capital social y reforma del estatuto social de la Compañía Inmobiliaria Malecón-1009 S.A. (INMALECON).

16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Contrato de venta exclusiva de la producción 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.

Con fecha 18 de diciembre del 2015, la Compañía renovó su contrato con Unión de Bananeros Ecuatorianos S.A. UBESA, dicho contrato tiene vigencia desde el 18 de diciembre del 2015 al 31 de diciembre del 2016.

Durante el año 2015, la Compañía reconoció ingresos por US\$3,049,057 (2014: US\$2,995,766) como ingreso neto por venta de banano apto para la exportación.

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 año 2015, la Compañía reconoció ingresos por US\$827,460 (2014: US\$747,941) 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 año 2015, la Compañía registra por este concepto gastos por US\$313,772 (2014: US\$309,320).

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.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Acuerdo Ministerial sobre precios mínimos de sustentación de la caja de banano de exportación para el periodo 2016

Mediante Acuerdo No. 350 emitido por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca (MAGAP) emitido el 23 de diciembre del 2015, 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 2016 hasta el 31 de diciembre del 2016.