

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

Opinión con salvedades

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 2016 y 2015, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, excepto por el efecto de los asuntos descritos en el párrafo 3 de la sección *Fundamento de la opinión con salvedades*, 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 2016 y 2015, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión con salvedades

3. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no se nos ha proporcionado el análisis que soporte la valoración y clasificación del activo biológico (plantaciones de banano).
4. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro Informe.
5. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
6. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedades.

Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

7. 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.

8. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, 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.
9. Al 31 de diciembre del 2016, el 100% (2015: 80%) 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.
10. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas por US\$451,595 (2015: US\$522,624) y US\$1,177,798 (2015: US\$1,214,926), respectivamente, como se expone en las Notas 6. CUENTAS POR COBRAR, 9. CUENTAS POR PAGAR y 11. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO.

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

11. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
12. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
13. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los Informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

14. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

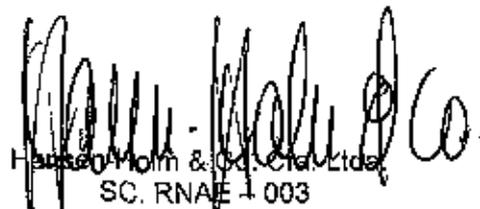
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

15. El Informe de Cumplimiento Tributario de SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA), al 31 de diciembre del 2016, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador

Marzo 17, 2017


Telégrafos Hansen-Holm
Matrícula CPA: 23.895


Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC. RNAE 1-003

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA) de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- Proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFGA)

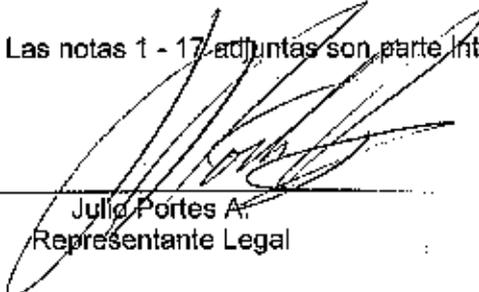
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	5	320,027	69,875
Cuentas por cobrar	6	488,847	539,056
Inventarios		198,582	181,525
Gastos pagados por anticipado		39,387	37,665
Total activo corriente		<u>1,046,843</u>	<u>828,121</u>
Propiedades, instalaciones y equipos, neto	7	1,710,600	1,778,302
Activos biológicos, neto	8	532,509	486,365
Otros activos		<u>1,362</u>	<u>1,362</u>
Total activos		<u>3,291,314</u>	<u>3,094,150</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	9	837,898	757,703
Gastos acumulados	10	192,166	206,562
Total pasivo corriente		<u>1,030,064</u>	<u>964,265</u>
Obligaciones a largo plazo	11	400,000	550,000
Obligaciones por beneficios a los empleados	12	809,494	746,821
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	15	206,400	206,400
Reservas	15	160,045	142,385
Resultados acumulados	15	685,311	484,279
Total patrimonio		<u>1,051,756</u>	<u>833,064</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>3,291,314</u>	<u>3,094,150</u>

Las notas 1 - 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Julio Portes A.
Representante Legal


Alba Oñate A.
Contadora

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

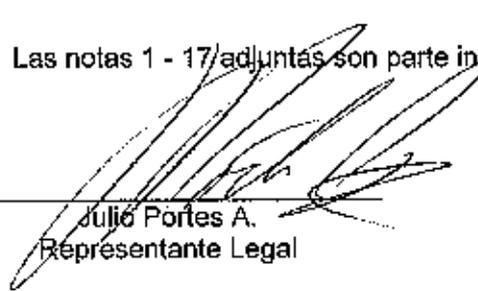
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

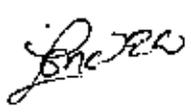
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por actividades ordinarias	13	3,935,766	4,005,936
Costo de ventas		<u>(2,859,461)</u>	<u>(3,061,492)</u>
Utilidad bruta		1,076,305	944,444
<u>Gastos</u>			
Gastos administrativos		(682,473)	(707,852)
Gastos financieros		<u>(61,126)</u>	<u>(64,454)</u>
Total gastos		<u>(743,599)</u>	<u>(772,306)</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		332,706	172,138
Participación a trabajadores	14	(49,906)	(25,821)
Impuesto a las ganancias	14	<u>(64,108)</u>	<u>(128,658)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>218,692</u>	<u>17,659</u>

Las notas 1 - 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Julio Portes A.
Representante Legal



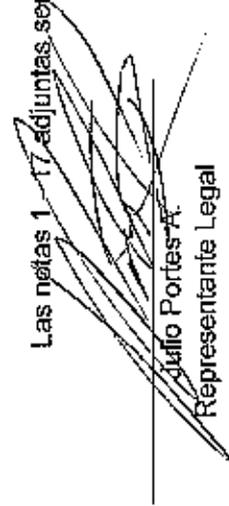
Alba Oñate A.
Contadora

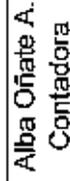
SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Resultados acumulados -----			
	Capital social	Reservas	Adición por primera vez de las NIIF	Total resultados acumulados
Saldos a diciembre 31, 2014	208,000	24,732	856,335	1,244,623
Transferencia a reservas, ver Nota 15. PATRIMONIO				
Escisión, ver Nota 15. PATRIMONIO	(1,600)	117,653	(117,653)	(117,653)
Utilidad neta del ejercicio			17,659	(661,950)
Saldos a diciembre 31, 2015	206,400	142,385	195,985	484,279
Transferencia a reservas, ver Nota 15. PATRIMONIO				
Utilidad neta del ejercicio		17,660	(17,660)	(17,660)
Saldos a diciembre 31, 2016	206,400	160,045	489,326	685,311
				1,051,755

Las notas 1-17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Julio Portes A.
 Representante Legal


 Alba Oñate A.
 Contadora

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. (SOFCA)

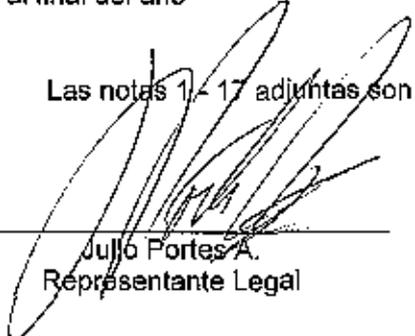
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

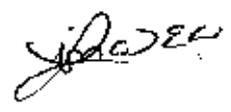
DICIEMBRE 31, 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	218,692	17,659
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		
Depreciaciones	115,370	112,955
Baja de propiedades, instalaciones, equipos y activos biológicos	11,239	3,364
Baja de cuentas por cobrar	0	6,609
Ingresos por valor razonable y otros	0	(11,605)
Impuesto a las ganancias	64,108	128,658
Obligaciones por beneficios a los empleados, neto	153,598	140,292
Participación a trabajadores	49,906	25,821
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	50,210	(248,455)
Inventarios	(17,057)	(34,835)
Gastos pagados por anticipado y otros	(1,724)	1,788
Cuentas por pagar y otros	(139,139)	(269,904)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	<u>505,203</u>	<u>(127,653)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de propiedades, instalaciones y equipos, neto	(16,832)	(51,984)
Adquisición de activos biológicos, neto	(88,219)	(10,674)
Venta de activos biológicos, neto	0	60,347
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>(105,051)</u>	<u>(2,311)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Préstamos a partes relacionadas, neto	(150,000)	(97,667)
Escisión	0	(1,600)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	<u>(150,000)</u>	<u>(99,267)</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo	250,152	(229,231)
Efectivo al comienzo del año	69,875	299,106
Efectivo al final del año	320,027	69,875

Las notas 1- 17 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, 2016 Y 2015

(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 Marcellino Maridueña, Provincia del Guayas.

Al 31 de diciembre del 2016 la Sociedad Fiduciaria e Inmobiliaria C.A. (SOFCA), cuenta con 496 hectáreas, las cuales están divididas en: i) caña 210H, ii) banano 177H, iii) bosque 47H y iv) áreas improductivas 62H.

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 de adopción NIIF por US\$660,350, 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 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 ple.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, 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 2015 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas con fecha 5 de abril del 2016.

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 convierta 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, Acuicultura 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.

El estudio actuarial se realiza en base a supuestos actuariales. Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones sobre las variables que determinarán el costo final de proporcionar los beneficios post-empleo. Las suposiciones actuariales serán compatibles entre sí cuando reflejen las relaciones económicas existentes entre factores tales como la inflación, tasas de aumento de los salarios y tasas de descuento.

Los supuestos actuariales utilizados por Logaritmo Cía. Ltda. para determinar la provisión presentada en el informe son las siguientes:

Tasa de descuento	8.21%
Rotación de personal	3.47%
Incremento salarial	3.95%

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. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el efectivo se compone de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	100	100
Bancos	319,927	65,758
Valores en tránsito	0	4,017
	<u>320,027</u>	<u>69,875</u>

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de las cuentas por cobrar se compone de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes	19,001	4,197
Anticipo a proveedor	5,106	6,155
Partes relacionadas (1)	451,595	522,624
Otros	13,600	6,535
Estimación de cuentas de dudoso cobro (2)	(455)	(455)
	<u>488,847</u>	<u>539,056</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	275,755	513,011
Agrícola las Villas S.A.	150,000	0
Los Ferres S.A.	6,032	6,033
Marlano González	4,567	1,434
Agrícola Industrial Primobanano S.A.	0	107
Otros	15,241	2,039
	<u>451,595</u>	<u>522,624</u>

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

Saldo al 31 de diciembre del 2014	(7,064)
Baja de cuentas incobrables	<u>6,609</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2016	(455)

7. PROPIEDADES, INSTALACIONES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el movimiento de propiedades, instalaciones y equipos, neto es el siguiente:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>2016</u> <u>Instalaciones</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
% de depreciación		5%	10%	10%	
Saldo inicial, neto	1,198,909	24,465	460,643	94,285	1,778,302
Adiciones	0	0	8,545	8,287	16,832
Depreciación anual	0	(2,633)	(67,757)	(14,144)	(84,534)
Saldo final, neto	<u>1,198,909</u>	<u>21,832</u>	<u>401,431</u>	<u>88,428</u>	<u>1,710,600</u>

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>2015</u> <u>Instalaciones</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
% de depreciación					
Saldo inicial, neto	1,471,223	415,014	528,459	57,905	2,472,601
Escisión (1)	(272,314)	(388,039)	0	0	(660,350)
Baja	0	0	0	(3,361)	(3,364)
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.

8. ACTIVOS BIOLÓGICOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el movimiento de los activos biológicos es el siguiente:

	<u>Ganado</u>	<u>Caña</u>	<u>2016</u> <u>Teca</u>	<u>Banano</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial, neto	27,925	94,492	287,790	76,158	486,365
Adiciones	1,678	0	10,137	76,404	88,219
Ventas y/o bajas, netas	(11,239)	0	0	0	(11,239)
Depreciación anual	0	(11,730)	0	(19,106)	(30,836)
Saldo final, neto	<u>18,364</u>	<u>82,762</u>	<u>297,927</u>	<u>133,456</u>	<u>532,509</u>

	<u>Ganado</u>	<u>Caña</u>	<u>2015</u> <u>Teca</u>	<u>Banano</u>	<u>Total</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	(60,347)	0	0	0	(60,347)
Ingreso por valor razonable	11,605	0	0	0	11,605
Ajuste por depreciación	0	(11,079)	0	(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>

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de las cuentas por pagar se forma de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proveedores	60,100	92,777
Partes relacionadas (1)	<u>777,798</u>	<u>664,926</u>
	<u>837,898</u>	<u>757,703</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	72,765	124,740
Valores y Administraciones S.A.	245,627	207,095
Agrícola Las Villas S.A.	17	2,889
Agrícola e Industrial Primobanano S.A.	712	633
Multidau S.A.	22,949	26,262
La Ferretera C.A.	1,108	1,707
Inmobiliaria Malecón-1008 S.A.	0	1,800
Gamaunión S.A.	320	0
Ing. Mariano González	219,600	150,000
Ing. Juan González	<u>214,700</u>	<u>150,000</u>
	<u>777,798</u>	<u>664,926</u>

Durante los años 2016 y 2015, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Préstamos	150,000	144,793
Ventas	643,226	666,041
Servicios contables	387,709	313,772
Arriendos	3,000	46,808
Compra de fertilizantes y herbicidas	58,007	146,906

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo al principio de plena competencia.

10. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los gastos acumulados se forman de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Beneficios sociales (1)	95,291	89,053
Obligaciones con el IESS	38,016	27,994
Otras cuentas por pagar empleados	53,111	27,073
Impuestos por pagar	<u>5,748</u>	<u>62,442</u>
	<u>192,166</u>	<u>206,562</u>

(1) El movimiento de la provisión de beneficios sociales fue como sigue:

	<u>Décimo tercero</u>	<u>Décimo cuarto</u>	<u>Vacaciones</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	5,441	44,661	29,170	79,272
Provisión del año	87,912	60,593	50,563	199,068
Pagos efectuados	<u>(83,873)</u>	<u>(59,538)</u>	<u>(48,076)</u>	<u>(189,287)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	9,680	45,716	33,857	89,053
Provisión del año	93,883	60,544	54,894	209,321
Pagos efectuados	<u>(91,876)</u>	<u>(59,340)</u>	<u>(51,867)</u>	<u>(203,083)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>11,687</u>	<u>46,920</u>	<u>36,684</u>	<u>95,291</u>

11. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las obligaciones a largo plazo se forman de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Partes relacionadas (1)	<u>400,000</u>	<u>550,000</u>
	<u>400,000</u>	<u>550,000</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, las obligaciones a largo plazo con partes relacionadas se forman de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Mariano González Portes (i)	50,000	100,000
Juan González Portes (i)	150,000	200,000
Predimasa Predial Diana María S.A.	100,000	100,000
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	100,000	150,000
	<u>400,000</u>	<u>550,000</u>

(i) Ver Nota 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contratos de mutuos.

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 2016 y 2015, 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 2014	596,411	71,458	667,869
Provisión del año	128,852	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	663,607	83,214	746,821
Provisión del año	128,672	24,926	153,598
Pagos / ajustes	<u>(87,961)</u>	<u>(2,984)</u>	<u>(90,925)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	<u>704,318</u>	<u>105,176</u>	<u>809,494</u>

13. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los ingresos por actividades ordinarias se componen de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banano (1)	3,251,344	3,049,057
Caña (2)	643,226	827,460
Ganado vacuno	19,445	109,607
Otros	21,751	19,812
	<u>3,935,766</u>	<u>4,005,936</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 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.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la (pérdida) tributaria / utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	332,706	172,138
Participación de los trabajadores	(49,906)	(25,821)
Gastos no deducibles	36,500	35,474
Ingresos sujetos a impuesto a la renta único (1)	(3,251,344)	(3,049,057)
Costos y gastos deducibles incurridos para generar ingresos sujetos a impuesto a la renta único	<u>2,915,718</u>	<u>3,219,134</u>
(Pérdida) tributaria / utilidad gravable	(16,326)	351,868
Impuesto corriente	6,266	77,411
Exoneración y crédito tributario por leyes especiales	(6,668)	(9,500)
Anticipo mínimo determinado	14,894	14,894
Impuesto a la renta único	<u>49,567</u>	<u>60,747</u>
Impuesto a las ganancias	<u>64,108</u>	<u>128,658</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 2016, las reservas ascienden a US\$160,045 (2015: US\$142,385).

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 2016, la Compañía reconoció ingresos por US\$3,251,344 (2015: US\$3,049,057) 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 2016, la Compañía reconoció ingresos por US\$ 643,226 (2015: US\$827,460) 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 2016, la Compañía registra por este concepto gastos por US\$387,709 (2015: US\$313,772).

Acuerdo Ministerial sobre precios mínimos de sustentación de la caja de banano de exportación para el período 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.

Acuerdo Ministerial sobre precios mínimos de sustentación de la caja de banano de exportación para el período 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.

Contingencias laborales

Al 31 de diciembre del 2016, las contingencias laborales están representadas de la siguiente manera:

- 18 juicios laborales iniciados durante el año 2015, que se encuentran en distintos estados procesales en espera de la consecución de los mismos.

La Administración no ha establecido ninguna provisión en los estados financieros precedentes con relación a estos juicios, debido a que estos se encuentran en etapa inicial.

Contratos de mutuos

Con fecha 31 de mayo del 2013, se firma un contrato de mutuo entre Mariano González Portés y la Compañía por US\$250,000, pagaderos a 5 años mediante pagos anuales

de US\$50,000 con tasa de interés del 8.00%, ver Notas 9. CUENTAS POR PAGAR y 11. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO.

Con fecha 21 de mayo del 2013, se firma un contrato de mutuo entre Juan González Portés y la Compañía por US\$250,000, pagaderos a 5 años mediante pagos anuales de US\$50,000 con tasa de interés del 8.00%, ver Notas 9. CUENTAS POR PAGAR y 11. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO.

Con fecha 17 de marzo del 2014, se firma un contrato de mutuo entre Juan González Portés y la Compañía por US\$100,000, pagaderos a 2 años mediante pagos anuales de US\$50,000, este préstamo no genera intereses. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no ha realizado desembolsos para cancelar la deuda, ver Notas 9. CUENTAS POR PAGAR y 11. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Acuerdo Ministerial sobre precios mínimos de sustentación de la caja de banano de exportación para el periodo 2017

Mediante Acuerdo No. 285 emitido por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca (MAGAP) emitido el 29 de noviembre del 2016, 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 2017 hasta el 31 de diciembre del 2017.