

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2018

En conjunto con el informe de Auditoria emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A.

Opinión con salvedades

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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 del asunto descrito 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. al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, no se nos ha proporcionado el análisis que soporte la valoración y clasificación del activo biológico (plantaciones de banano) por US\$372,040 (2016: US\$351,806).
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 a SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. como productor bananero hasta mayo 4 del 2016 y se reinscribe el predio con código 02193 Hacienda La Aurora localizada en el cantón Marcellino Maridueña, Provincia del Guayas.

8. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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 2017 el 80% (2016: 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.
10. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas por US\$434,229 (2016: US\$451,595) y US\$1,233,594 (2016: US\$1,177,798), 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.

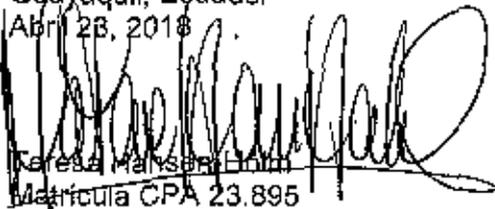
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

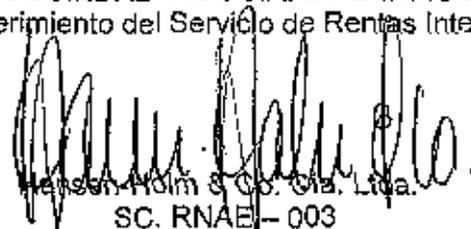
14. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es 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., al 31 de diciembre del 2017, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Abril 23, 2018


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895


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

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A.

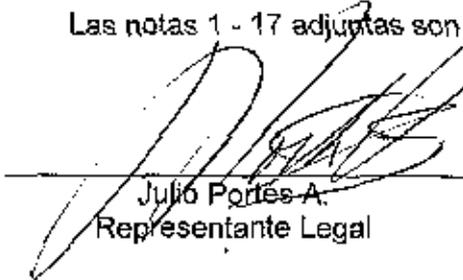
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

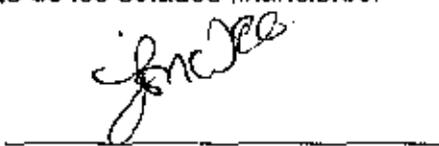
DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	5	257,797	320,027
Cuentas por cobrar	6	598,635	488,847
Inventarios		145,565	198,582
Gastos pagados por anticipado		28,355	39,387
Total activo corriente		<u>1,030,352</u>	<u>1,046,843</u>
Propiedades, instalaciones y equipos, neto	7	1,666,882	1,710,600
Activos biológicos, neto	8	507,651	532,509
Activos de operación		4,798	0
Otros activos		<u>1,362</u>	<u>1,362</u>
Total activos		<u>3,211,045</u>	<u>3,291,314</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	9	546,590	837,898
Gastos acumulados	10	197,678	192,166
Total pasivo corriente		<u>744,268</u>	<u>1,030,064</u>
Obligaciones a largo plazo	11	750,000	400,000
Obligaciones por beneficios a los empleados	12	838,371	809,494
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	15	206,400	206,400
Reservas	15	278,737	160,045
Resultados acumulados	15	393,269	685,311
Total patrimonio		<u>878,406</u>	<u>1,051,756</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>3,211,045</u>	<u>3,291,314</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.

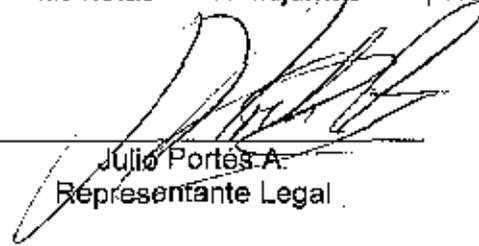
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por actividades ordinarias	1 y 13	3,740,807	3,935,766
Costo de ventas		<u>(2,894,718)</u>	<u>(2,859,461)</u>
Utilidad bruta		846,089	1,076,305
<u>Gastos</u>			
Gastos administrativos		(823,220)	(773,092)
Gastos financieros		<u>(57,395)</u>	<u>(61,126)</u>
Total gastos		(931,655)	(834,218)
Otros ingresos	14	51,040	90,619
(Pérdida) utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		(34,526)	332,706
Participación a trabajadores	14	0	(49,906)
Impuesto a las ganancias	14	<u>(56,970)</u>	<u>(64,108)</u>
(Pérdida) utilidad neta del ejercicio		<u>(91,496)</u>	<u>218,692</u>
(Pérdida) utilidad neta del ejercicio		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Otro resultado integral		(91,496)	218,692
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos	12	<u>18,146</u>	<u>0</u>
Resultado integral del año		<u>(73,350)</u>	<u>218,692</u>

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


Julio Portés A.
Representante Legal


Alba Ofiate A.
Contadora

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A.

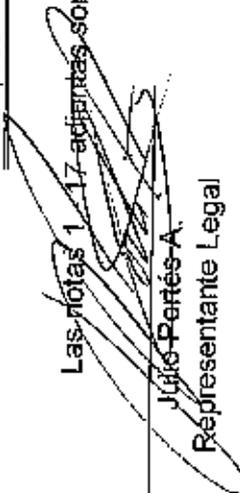
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

• 1 DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Reservas</u>	<u>Adopción por primera vez de las NIIF</u>	<u>Resultados acumulados</u>	
				<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2015	206,400	142,385	195,985	288,294	484,279
Transferencia a reservas, ver Nota 15.					
<u>PATRIMONIO</u>					
Utilidad neta del ejercicio		17,660	(17,660)	(17,660)	0
Saldos a diciembre 31, 2016	206,400	160,045	195,985	489,326	685,311
Transferencia a reservas, ver Nota 15.					
<u>PATRIMONIO</u>					
Dividendos distribuidos, ver Nota 15.		118,692	(118,692)	(118,692)	0
<u>PATRIMONIO</u>					
Otro resultado integral			(100,000)	(100,000)	(100,000)
(Pérdida) neta del ejercicio			18,146	18,146	18,146
			(91,496)	(91,496)	(91,496)
Saldos a diciembre 31, 2017	206,400	278,737	195,985	197,284	393,269
					878,406

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


Julio Pertés-A.
Representante Legal


Alba Opáte A.
Contadora

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A.

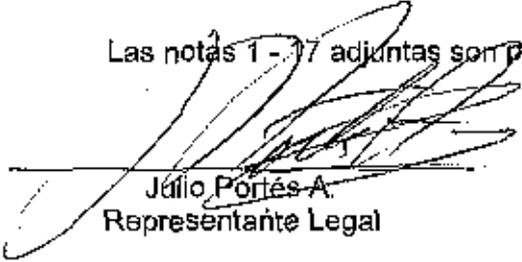
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

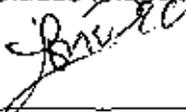
DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Resultado integral del año	(73,350)	218,692
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciaciones	85,693	84,534
Amortización activo biológico	38,787	30,836
Participación a trabajadores	0	49,906
Impuesto a las ganancias	56,970	64,108
Obligaciones por beneficios a los empleados, neto	49,494	65,979
Otro resultado integral	(18,146)	0
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	(159,788)	50,210
Inventarios	53,017	(17,057)
Gastos pagados por anticipado y otros	(1,428)	(14,638)
Cuentas por pagar y otros	67,223	(138,606)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>98,472</u>	<u>393,964</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de propiedades, instalaciones y equipos, neto	(41,975)	(16,832)
Adquisición de activos biológicos, neto	(13,929)	(76,980)
Adquisición de activos de operación, neto	(4,798)	0
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>(60,702)</u>	<u>(93,812)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
D dividendos pagados	(50,000)	0
Préstamos a partes relacionadas	(50,000)	(50,000)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	<u>(100,000)</u>	<u>(50,000)</u>
(Disminución) aumento neta en efectivo	(62,230)	250,152
Efectivo al comienzo del año	320,027	69,875
Efectivo al final del año	<u>257,797</u>	<u>320,027</u>

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


Julio Portés A.
Representante Legal


Alba Oñate A.
Contadora

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. 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 a SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. 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.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía cuenta con 496 hectáreas, las cuales están divididas en: i) caña 210H, ii) banano 177H, iii) bosque 47H y iv) áreas administrativas 62H.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el 100% de la producción de banano apto para la exportación es vendida a 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.

Al 31 de diciembre del 2017 el 80% (2016: 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 2017, 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 2016 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas con fecha 24 de marzo del 2017.

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 deprecian 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:

Edificios	20 años
Instalaciones	10 años
Equipos y maquinarias	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipos de computación	3 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 Sección 28 de las NIIF para las PYMES 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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tasa de descuento	8.34%	8.21%
Rotación de personal	2.58%	3.47%
Incremento salarial	3.97%	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 Sección 28 de las NIIF para las PYMES.

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. vende el 100% de su producción de banano apto para la exportación a Unión de Bananeros Ecuatorianos S.A. UBESA. 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 2017 y 2016, el efectivo se compone de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	100	100
Bancos	247,808	319,927
Valores en tránsito	<u>9,889</u>	<u>0</u>
	<u>257,797</u>	<u>320,027</u>

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de las cuentas por cobrar se compone de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes	121,352	19,001
Anticipo a proveedor	4,490	5,106
Partes relacionadas (1)	434,229	451,595
Otros	38,019	13,600
Estimación de cuentas de dudoso cobro	<u>(455)</u>	<u>(455)</u>
	<u>598,635</u>	<u>488,847</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
- Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A. (i)	248,615	275,755
Agrícola las Villas S.A.	150,000	150,000
Los Ferres S.A.	0	6,032
Ing. Mariano González	2,148	4,567
Otros	<u>33,466</u>	<u>15,241</u>
	<u>434,229</u>	<u>451,595</u>

(i) Ver Nota 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de compra-venta de caña de azúcar en pie.

7. PROPIEDADES, INSTALACIONES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el movimiento de propiedades, instalaciones y equipos, neto es el siguiente:

	<u>2017</u>				<u>Total</u>
	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Otros</u>	
% de depreciación	-	5%	10%	10% - 33%	
Saldo inicial, neto	1,198,909	21,832	401,431	88,428	1,710,600
Adiciones	0	0	19,376	22,599	41,975
Depreciación anual	0	(2,511)	(66,107)	(17,075)	(85,693)
Saldo final, neto	<u>1,198,909</u>	<u>19,321</u>	<u>354,700</u>	<u>93,952</u>	<u>1,666,882</u>

	<u>2016</u>				<u>Total</u>
	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Otros</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>

8. ACTIVOS BIOLÓGICOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el movimiento de los activos biológicos es el siguiente:

	<u>2017</u>				<u>Total</u>
	<u>Ganado</u>	<u>Caña</u>	<u>Teca</u>	<u>Banano</u>	
Saldo inicial, neto	18,364	82,762	297,927	133,456	532,509
Adiciones	0	0	12,059	20,234	32,293
Ventas y/o bajas, netas	(18,364)	0	0	0	(18,364)
Depreciación anual	0	(11,730)	0	(27,057)	(38,787)
Saldo final, neto	<u>0</u>	<u>71,032</u>	<u>309,986</u>	<u>126,633</u>	<u>507,651</u>

	<u>2016</u>				<u>Total</u>
	<u>Ganado</u>	<u>Caña</u>	<u>Teca</u>	<u>Banano</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>

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de las cuentas por pagar se forma de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores	47,221	60,100
Partes relacionadas (1)	483,594	777,798
Otros	15,775	0
	<u>546,590</u>	<u>837,898</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Valores y Administraciones S.A. (ii)	389,848	245,627
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	57,052	72,765
Ing. Mariano González (i)	16,333	219,600
Ing. Juan González (i)	16,333	214,700
Multidau S.A.	4,028	22,949
La Ferretera C.A.	0	1,108
Agrícola e Industrial Primobanano S.A.	0	712
Gamaunión S.A.	0	320
Agrícola Las Villas S.A.	0	17
	<u>483,594</u>	<u>777,798</u>

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

(ii) Ver Nota 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de servicios contables y administrativos.

Durante los años 2017 y 2016, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Préstamos otorgados	50,000	150,000
Ventas (1)	484,615	643,226
Servicios contables (2)	365,618	387,709
Arriendos de maquinaria	2,895	3,000
Compra de fertilizantes y herbicidas	317,643	58,007

(1) Ver Notas 13. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS y 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de compra-venta de caña de azúcar en ple.

(2) Ver Nota 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de servicios contables y administrativos.

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

10. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los gastos acumulados se forman de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Beneficios sociales (1)	108,247	95,291
Obligaciones con el IESS	42,060	38,016
Otras cuentas por pagar empleados	35,318	53,111
Impuestos por pagar	12,053	5,748
	<u>197,678</u>	<u>192,166</u>

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

	<u>Décimo</u> <u>tercero</u>	<u>Décimo</u> <u>cuarto</u>	<u>Vacaciones</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	9,680	45,716	33,657	89,053
Provisión del año	93,883	60,544	54,894	209,321
Pagos efectuados	(91,876)	(59,340)	(51,887)	(203,083)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	11,687	46,920	36,684	95,291
Provisión del año	97,379	62,519	57,025	216,923
Pagos efectuados	(94,537)	(59,306)	(50,124)	(203,967)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	14,529	50,133	43,585	108,247

11. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las obligaciones a largo plazo se forman de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Partes relacionadas (1)	750,000	400,000
	<u>750,000</u>	<u>400,000</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las obligaciones a largo plazo con partes relacionadas se forman de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Mariano González Portes (i)	250,000	50,000
Juan González Portes (i)	350,000	150,000
Predimasa Predial Diana María S.A.	100,000	100,000
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.	50,000	100,000
	<u>750,000</u>	<u>400,000</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, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continuada 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.

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, 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 2017 y 2016, 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 2015	663,607	83,214	746,821
Provisión del año	138,763	25,578	164,341
Efecto de reducciones anticipadas (Ganancia) actuarial	(87,335)	(224)	(87,559)
Pagos efectuados	(10,091)	(712)	(10,803)
Pagos efectuados	(626)	(2,680)	(3,306)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	704,318	105,178	809,494
Provisión del año	87,823	11,183	99,006
Efecto de reducciones anticipadas (i) (Ganancia) actuarial	(49,480)	(32)	(49,512)
Pagos efectuados	(17,320)	(826)	(18,146)
Pagos efectuados	(635)	(1,836)	(2,471)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	<u>724,706</u>	<u>113,665</u>	<u>838,371</u>

(i) Ver Nota 14. IMPUESTOS A LAS GANANCIAS

13. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los ingresos por actividades ordinarias se componen de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banano (1) (2)	3,084,418	3,251,344
Caña (3)	607,452	643,226
Ganado vacuno	48,937	19,445
Otros	0	21,751
	<u>3,740,807</u>	<u>3,935,766</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) Al 31 de diciembre del 2017, incluye ingresos por US\$2,958,779 con Unión de Bananeros Ecuatorianos S.A. UBESA y con terceros por US\$125,639.
- (3) Al 31 de diciembre del 2017, incluye ingresos por US\$484,615 con Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A., ver Nota 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de compra - venta de caña de azúcar en ple.

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 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 2017 y 2016, la conciliación entre la (pérdida) utilidad según estados financieros y la utilidad gravable / (pérdida) tributaria, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(Pérdida) utilidad antes de participación a trabajadores e Impuesto a las ganancias	(34,526)	332,706
Participación de los trabajadores	0	(49,906)
Gastos no deducibles	31,724	36,500
Impuesto a las tierras rurales	(6,739)	(6,668)
Ingresos sujetos a Impuesto a la renta único (1)	(3,135,458)	(3,251,344)
Costos y gastos deducibles incurridos para generar ingresos sujetos a impuesto a la renta único	<u>3,164,085</u>	<u>2,915,718</u>
Utilidad gravable / (pérdida) tributaria	19,086	(22,994)
Impuesto corriente	4,199	0
Anticipo mínimo determinado	15,120	14,541
Reducción anticipo mínimo	(2,660)	0
Impuesto a la renta único	<u>44,510</u>	<u>49,567</u>
Impuesto a las ganancias	<u>56,970</u>	<u>64,108</u>

(1) Los ingresos por la venta de banano están sujetos al Impuesto único sobre la renta, ver Nota 13. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS. Además, incluye US\$49,512 por otros ingresos gravados por efecto de reducciones anticipadas, ver Nota 12. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS y otros ingresos producto de la actividad bananera por US\$1,528.

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

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un resumen de las reservas es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Legal	52,744	29,109
Facultativa	<u>225,993</u>	<u>130,936</u>
	<u>278,737</u>	<u>160,045</u>

a) Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

En marzo 24 del 2017, la Junta General de Accionistas aprobó la apropiación de utilidades como reserva legal por US\$21,869 del ejercicio económico 2016.

b) Reserva facultativa

Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser distribuido, capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

En marzo 24 del 2017, la Junta General de Accionistas aprobó la apropiación de utilidades como reserva facultativa por US\$96,823 del ejercicio económico 2016. Adicionalmente, se resuelve por unanimidad que se transfiera a la reserva legal la suma de US\$1,766.

En abril 5 del 2016, la Junta General de Accionistas aprobó la apropiación de utilidades como reserva facultativa por US\$17,660 del ejercicio económico 2015.

Resultados acumulados

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

16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Contrato de venta exclusiva de la producción de banano apto para la exportación

Con fecha 16 de diciembre del 2016, la Compañía renovó su contrato con Unión de Bananeros Ecuatorianos S.A. UBESA, dicho contrato tiene vigencia desde el 16 de diciembre del 2016 al 31 de diciembre del 2019.

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.

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 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.

Durante el año 2017, la Compañía reconoció ingresos por US\$2,958,779 (2016: US\$3,251,344) como ingreso neto por venta de banano apto para la exportación, ver Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA y 13. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.

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 2017, la Compañía reconoció ingresos por US\$484,615 (2016: US\$643,226) como ingreso neto por venta de caña de azúcar en pie, ver Nota 9. CUENTAS POR PAGAR.

Contrato de servicios contables y administrativos

Con fecha 1 de junio del 2017, se firmó el contrato de servicios contables y administrativos entre la Compañía y Valores y Administraciones S.A. con una duración de dos años.

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 2017, la Compañía registra por este concepto gastos por US\$365,618 (2016: US\$387,709), ver Nota 9. CUENTAS POR PAGAR.

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

Mediante Acuerdo No. 265 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.

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.

Contingencias laborales

Al 31 de diciembre del 2017, las contingencias laborales están representadas de la siguiente manera:

- 4 juicios laborales 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.

Contratos de mutuos

a) Mariano González Portés

Con fecha 21 de diciembre del 2017, se firma adendum al contrato de mutuo entre Mariano González Portés y la Compañía, ampliándose el plazo del pago a 5 años más; manteniéndose los demás términos descritos en el contrato principal, ver Nota 11. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO.

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%.

b) Juan González Portés

Con fecha 21 de diciembre del 2017, se firma adendum al contrato de mutuo entre Juan González Portés y la Compañía por US\$250,000, ampliándose el plazo del pago a 5 años más; manteniéndose los demás términos descritos en el contrato principal, ver Nota 11. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO.

Con fecha 21 de diciembre del 2016, se firma adendum al contrato de mutuo entre Juan González Portés y la Compañía por US\$100,000, ampliándose el plazo del pago a 2 años más; manteniéndose los demás términos descritos en el contrato principal, ver Nota 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.

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%.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Acuerdo Ministerial sobre precios mínimos de sustentación de la caja de banano de exportación para el período 2018

Mediante Acuerdo No. 227 emitido por el Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca (MAGAP) emitido el 12 de octubre del 2017, 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 2018 hasta el 31 de diciembre del 2018.