



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO – AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C. A.

ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004 JUNTO CON EL
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS Y SUS RESPECTIVAS NOTAS

BALANCE GENERAL

ESTADO DE RESULTADOS

ESTADO DE EVOLUCION PATRIMONIAL

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO



EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ASESOR FINANCIERO - AUDITOR INDEPENDIENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LOS ACCIONISTAS DE
SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A.

He auditado el balance general adjunto de SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. al 31 de diciembre del 2004 y los correspondientes estados de resultados, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en mi auditoría.

La auditoría fue efectuada de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que la auditoría provee una base razonable para mi opinión.

En mi opinión, los referidos estados financieros, descritos en el primer párrafo, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C.A. al 31 de diciembre del 2004, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios y prácticas de contabilidad generalmente aceptadas en el Ecuador.

EUGENIO RODRIGUEZ MITE
ING. COM. Y C.P.A.
SC-RNAE 200 - RN 10754
MARZO 9 del 2005

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C. A.**BALANCE GENERAL**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004

EXPRESADO EN DOLARES DE E..U.A.

ACTIVOS**ACTIVOS CORRIENTES**

EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	7,343
CUENTAS POR COBRAR	68,906
INVENTARIOS	476,160
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	67,142
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1,060
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	<u>120,206</u>
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	740,817

PROPIEDADES, PLANTACIONES Y EQUIPOS NETOS	603,908
INVERSIONES EN ACCIONES	225
OTROS ACTIVOS	<u>1,993</u>
TOTAL DE ACTIVOS NO CORRIENTES	606,126

TOTAL DE ACTIVOS **1.346,943**

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**PASIVOS CORRIENTES**

OBLIGACIONES BANCARIAS	409,000
CUENTAS POR PAGAR	124,734
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	165,248
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	<u>10,849</u>
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES	709,831

PASIVO A LARGO PLAZO

OBLIGACIONES BANCARIAS	270,000
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	259,499
DEPOSITOS EN GARANTIA	<u>4,317</u>
TOTAL DE PASIVOS A LARGO PLAZO	533,816

TOTAL DE PASIVOS **1,243,647**

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

CAPITAL SOCIAL	28,000
APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	180,000
RESERVAS DE CAPITAL	281,244
RESERVA LEGAL	989
RESERVA FACULTATIVA	2,158
SUPERAVIT ESPECIAL	3,946
RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	(251,381)
RESULTADOS DEL EJERCICIO	<u>(141,660)</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS	103,296

TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS **1,346,943**

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIRIA C. A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

INGRESOS POR VENTAS	
BANANO	1,225,139
SEMOVIENTES Y LECHE	381,679
CACAO	130,705
BOSQUE (ARBOLES DE TECA)	24,211
ARRIENDOS	<u>13,785</u>
TOTAL DE VENTAS	1,775,519
COSTO DE VENTAS	
ACTIVIDAD BANANERA	1,014,596
ACTIVIDAD GANADERA	475,365
ACTIVIDAD CACAOTERA	148,969
BIENES RAICES	<u>21,402</u>
TOTAL DEL COSTO DE VENTAS	1,660,332
MARGEN BRUTO	115,187
GASTOS	
ADMINISTRACIÓN	183,788
FINANCIEROS	<u>73,059</u>
TOTAL DE GASTOS	256,847
PERDIDA DEL EJERCICIO	(141,660)

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIRIA C. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

**FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS)
EN ACTIVIDADES DE OPERACION**

EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	1,745,520
EFFECTIVO PAGADO A PROVEEDORES Y TRABAJADORES	(1,682,493)
INTERESES PAGADOS	(63,661)
OTROS GASTOS, NETOS	<u>(9,397)</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(10,031)

**FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS)
EN ACTIVIDADES DE INVERSION**

ADQUISICIÓN DE PROPIEDADES, PLANTACIONES Y EQUIPOS	(92,993)
INCREMENTO DE OTROS ACTIVOS	<u>(1,553)</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(94,546)

**FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO)
EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO**

AUMENTO EN DOCUMENTOS POR PAGAR A BANCOS	87,100
AUMENTO EN OTROS PRÉSTAMOS POR PAGAR	64,571
APORTES PARA FUTUROS AUMENTOS DE CAPITAL	180,000
DISMINUCIÓN DE OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	<u>(287,046)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	44,625

**EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE EFECTIVO Y
EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:

DISMINUCION NETA DURANTE EL AÑO	(59,952)
SALDO AL INICIO DEL AÑO	<u>67,295</u>
SALDO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>7,343</u></u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIERO

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIRIA C. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
EXPRESADO EN DOLARES DE E.U.A.

**RECONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO DEL AÑO
CON EL EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

PERDIDA DEL EJERCICIO	(141,660)
AJUSTES PARA RECONCILIAR EL RESULTADO DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
DEPRECIACIÓN DE PROPIEDADES, PLANTACIONES Y EQUIPOS - COSTO DE VENTAS	103,094
AMORTIZACIÓN DE GASTOS PREOPERACIONALES	494
PROVISIÓN PARA CUENTAS INCOBRABLES	462
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
CUENTAS POR COBRAR	(29,999)
INVENTARIOS	(26,606)
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	(11,897)
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	17,764
CUENTAS POR PAGAR	79,237
GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR	<u>(920)</u>
TOTAL AJUSTES	<u>131,629</u>
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>(10,031)</u></u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIERO

SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004
EXPRESADOS ENDOLARES DE E.U.A.

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil-Ecuador, 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, cacao, la crianza y venta de semovientes en pie y de leche

Si bien el proceso de dolarización incorporó el dólar de los Estados Unidos de América como una moneda estable en la República del Ecuador, la variación en los índices de precios al consumidor (Véase Nota 3), incrementó ciertos importes incluidos en los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2004. Por lo tanto, el análisis comparativo de tales estados financieros debe hacerse considerando tal circunstancia.

2.- POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE) y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales políticas y prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

CAJA Y SUS EQUIVALENTES

Representan el efectivo disponible y los saldos en bancos valores de libre disposición por parte de la Compañía.

INGRESOS Y COSTOS DE VENTAS

Los ingresos se registran en base a la emisión de las facturas al cliente exclusivo, Unión de Bananeros del Ecuador UBESA, por la venta de bananos.- Los respectivos costos de ventas se registran a la entrega de las referidos inventarios, cajas de banano, también se registran las ventas a otros clientes por la venta de semovientes, leche y cacao.

VALUACIÓN DE PROPIEDADES, PLANTACIONES Y EQUIPOS

Las Propiedades, Plantaciones y Equipos están registradas a una base que se asemeja al costo histórico.- El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores, se cargan a los resultados del año a medida que incurrir. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año.

El costo de las propiedades, plantaciones y equipos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 años para edificio, 10 para

muebles y enseres, instalaciones, plantaciones, maquinaria y equipo, 5 para vehículos y 3 para equipo de computación.

INVENTARIO DE SEMOVIENTES EN PIE

El inventario de semovientes en pie se valora al costo o mercado el menor.

3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación anual en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>A Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2001	22,00
2002	9,50
2003	6,07
2004	2,00

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2004, las cuentas por cobrar consistían en:

BANIAN S.A.	45,065
UNION DE BANANEROS ECUATORIANOS S.A.	7,930
SOCIEDAD DE ADMINISTRACION COMERCIAL CIA. LTDA.	8,599
GELATI S.A.	2,220
OTRAS	<u>10,202</u>
	74,016
PROVISION PARA CUENTAS INCOBRABLES	<u>(5,110)</u>
	68,906
	=====

Al 31 de diciembre del 2004, La Administración de la Compañía consideró apropiada la provisión contabilizada para cuentas incobrables.- El auditor externo confirmó la razonabilidad de la referida provisión.

5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2004, los Inventarios consistían en:

GANADO, SEMOVIENTES EN PIE	453,695
OTROS	<u>22,465</u>
	476,160
	=====

6. CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2004, las Cuentas por Cobrar Relacionadas consistían en:

COMPAÑÍAS:

PREDIAL DIANA MARIA S.A.	2,605
CASA & CAMPO S.A.	2,174
LOS FERRES S.A.	<u>1,295</u>
	6,074

ADMINISTRADORES:

JUAN GONZALEZ PORTES	60,708
JULIO PORTES ARMIJOS	<u>360</u>
	61,068

67,142

7. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2004, los Otros Activos Corrientes consistían en:

CREDITO FISCAL POR IMPUESTO A LA RENTA	51,465
CREDITO FISCAL POR IVA	36,620
INTERESES	27,258
LLOYDS BANK	7,200
ELYSTONE HOLDINGS INC.	<u>20,058</u>

SEGUROS	3,847
OTROS	<u>1,016</u>
	<u>120,206</u>

8. PROPIEDADES, PLANTACIONES Y EQUIPOS

Al 31 de Diciembre del 2004, Los saldos de Propiedades, Plantaciones y Equipos y las transacciones durante el año, consistieron en:

	SALDOS AL 31/12/2003	ADICIONES (DISMINUCIONES)	SALDOS AL 31/12/2004
COSTOS			
TERRENOS	73,976	0	73,976
EDIFICIOS	8,928	0	8,928
PLANTACIONES DE CACAO	121,149	0	121,149
PLANTACIONES DE BANANO	83,946	0	83,946
INSTALACIONES	688,233	37,853	726,086
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	613,296	6,635	619,931
MUEBLES Y ENSERES	4,275	730	5,005
VEHICULOS	84,697	0	84,697
PROYECTOS EN DESARROLLO	<u>64,498</u>	<u>47,775</u>	<u>112,273</u>
	1,742,998	92,993	1,835,991
DEPRECIACIONES			
EDIFICIOS	8,928	0	8,928
PLANTACIONES DE CACAO	94,130	12,250	106,380
PLANTACIONES DE BANANO	33,777	8,488	42,265
INSTALACIONES	492,098	41,242	533,340
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	445,566	31,677	477,243
MUEBLES Y ENSERES	2,112	454	2,566
VEHICULOS	<u>52,378</u>	<u>8,983</u>	<u>61,361</u>
	1,128,989	103,094	1,232,083
NETO	<u>614,009</u>	<u>(10,101)</u>	<u>603,908</u>

Los proyectos en desarrollo consisten, principalmente, en ampliaciones y resiembras de las plantaciones de banano y bosques de árboles de madera, con la finalidad de fortalecer la productividad y de diversificar los productos generadores de ingresos.

9. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2004, las Obligaciones Bancarias consistían en:

	INERESES	VENCIMIENTO D-M-A	VALOR
LLOYDS TSB BANK INTERESES	10 %	25 - 03 - 2005	50,000 <u>40,000</u> 90,000
ELYSTONE HOLDINGS INC. INTERESES	10 %	11 - 09 - 2005	290,000 <u>29,000</u> 319,000 ----- <u>409,000</u>

10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2004, las Cuentas por Pagar consistían en:

PROVEEDORES	26,911
CLIENTE (UBESA)	24,369
KISPU S.A.	21,199
HUCELSA S.A.	20,782
MERRICK S.A.	9,847
LUIS PLAZA A.	10,764
OTRAS	<u>10,862</u>
	<u><u>124,734</u></u>

11. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2004, las Cuentas por Pagar Relacionadas consistían en:

COMPAÑIAS	
VALORES & ADMINISTRACIONES S.A	135,732
AGRICOLA LAS VILLAS S.A.	15,692
OTRAS	<u>2,799</u>
	154,223
ADMINISTRADORES	
MARIANO GONZALEZ PORTES	5,500
JUAN GONZALEZ PORTES	5,500
JOSE ANTONIO GONZALEZ	<u>25</u>
	11,025
	<u><u>165,248</u></u>

Estos pasivos no tienen fecha de vencimiento definida ni generan interés alguno.

12. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2004, los Gastos Acumulados Por Pagar consistían en:

	SALDOS AL	AUMENTOS	SALDOS AL
	31/12/2003	(DISMINUCIONES)	31/12/2004
BENEFICIOS SOCIALES	2,694	833	3,527
APORTES AL I.E.S.S.	6,226	(910)	5,316
IMPUESTOS	<u>2,849</u>	<u>(843)</u>	<u>2,006</u>
	<u><u>11,769</u></u>	<u><u>(920)</u></u>	<u><u>10,849</u></u>

13. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2004, las Obligaciones Bancarias consistían en:

	INERESES	VENCIMIENTO D-M-A	VALOR
LLOYDS TSB BANK	10 %	25 - 03 - 2006	320,000
PARTE CORRIENTE			<u>(50,000)</u>
			<u><u>270,000</u></u>

14. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2004, las Cuentas por Pagar Relacionadas consistían en:

GAMAUNION S.A.	209,418
AGRICOLA E INDUSTRIAL PRIMO BANANO S.A.	47,835
OTRAS	<u>2,246</u>
	<u><u>259,499</u></u>

Estos pasivos no generan intereses y no tienen plazo de vencimiento definido.

Durante el año, se efectuaron las siguientes transacciones con las compañías relacionadas:

Prestamos recibidos	395,852
Prestamos entregados	95,066
Gastos por servicios contables	37,324

15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2004 el Capital Social de La Compañía ascendió a US 28,000.00 correspondientes a 28.000 acciones ordinarias y nominativas de US 1.00 cada una.

16. RESERVA DE CAPITAL

Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria transferidos al 31 de marzo del 2000. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no está disponible para el pago de dividendos en efectivo

17. RESERVA LEGAL

La ley de Compañías requiere que se Transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

18. RESERVA FACULTATIVA

La Compañía, mediante resolución de Junta General de Accionistas, creó las Reservas Facultativas con la finalidad de capitalizarlas en algún momento o absorber pérdidas si las hubiera.

19. CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE BANANO

En 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. Dicho contrato tiene vigencia hasta el 30 de Junio del 2008.- Durante el 2004, la Compañía contabilizó en los resultados del año U.S. \$ 1,225,139, como ingresos por venta de banano apto para la exportación.

20. RESERVA PARA JUBILACIÓN

Mediante resolución en el Registro Oficial No 421 del 28 de Enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia reconfirmó que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal, mencionada en el código de trabajo, sin perjuicio de la que les correspondan según la Ley del Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código de Trabajo, los empleados que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieran cumplido 20 años, y menos de 25 años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.- Al 31 de diciembre del 2004, la Compañía no tenía registrada reserva alguna por este concepto.

21. RESERVA PARA INDEMNIZACIÓN

De acuerdo con el Código de Trabajo, la compañía tiene un pasivo por indemnización con los empleados que se separan bajo ciertas circunstancias. Una parte de este pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados.- Al 31 de diciembre del 2004, la Compañía no mantiene reserva alguna por este concepto.- La Compañía tiene la política de registrar el gasto por indemnización en los resultados del periodo en que se incurren.