

MEMORIA AÑO 2012
SOCIEDAD FIDUCIARIA E INMOBILIARIA C. A.

SEÑORES ACCIONISTAS:

Tengo la responsabilidad de informar a los señores accionistas y a la superintendencia de compañías las actividades más relevantes acontecidas durante mi gerencia.

La compañía se dedica principalmente a tres actividades: Banano, Cacao y Ganado, de las cuales hemos descontinuado las actividades de Cacao y Ganado lechero debido a los altos costos y bajos índices de rentabilidad; para incursionar en un proyecto de siembra de Caña en los espacios desocupados de las actividades descontinuadas antes mencionadas. Adicionalmente, tiene una actividad de arriendo de un edificio en Malecón y P. Icaza.

De estas actividades, el BANANO es la primera actividad, y la más importante en ingresos. El año 2012 los precios por caja promedio 6,22 aumentaron en relación al 2011 que fue de 6,09 ,sin embargo no pudimos cumplir con el número de cajas esperadas por los cambios climáticos y por parte de la compradora en este caso UBESA con quien tenemos contrato de venta, que exigieron mayor calidad de lo normal obligándonos a eliminar ciertas frutas. Que a pesar de eso estuvimos por encima de la industria en sus promedios.

Nuestro país no está ajeno a las repercusiones internacionales principalmente en los aumentos desmesurados del precio del petróleo por ende de todos los derivados como plásticos agroquímicos fertilizantes, y otros relacionados, que son directamente influyentes en la elevación de costos por el uso de la mayoría en el banano, como el uso de fundas, daipas, etc.

En general se viene manteniendo continuidad en lo más significativo de egresos como la aplicación de los agroquímicos para el control de plagas como nematodos y hongos como el principal la SIGATOKA - NEGRA manteniendo técnicamente los productos recomendados para su control y numero de fumigaciones (alrededor de 14 ciclos) que la zona lo requiere. Siendo con los fertilizantes periodales los egresos más significativos de agroquímicos. Cabe resaltar que los mantenimientos de drenajes y compra de palancas le si siguen en egresos; labores muy importantes en la labor agrícola.

Siempre en un negocio donde el factor humano es imprescindible se presenta como unos de los factores más decisivos para su desarrollo dándose el mismo comentario e inquietud por parte nuestra, la de ayudarlos más en lo económico-social y capacitaciones como persona y labores. En general el ambiente es muy bueno pensando que nuestras políticas de administración relacionadas de índole social y de forma laboral como sistemas de pagos por calidades, avances y otros son justificados; esperando como siempre las de tener un buen año relacionado con las aspiraciones de los accionistas y porque no de nuestra fuerza laboral y por ende la tranquilidad del departamento financiero que tienen que apoyar en las necesidades de compromisos económicos de toda índole.

Es importante cuando las cosas funcionan la continuidad de la organización en este caso de la administración del Ing. Alex Mindiola con su equipo de respaldo de jefes de campo y empacadora llevando un buen programa y cronogramas de labores observando el fiel cumplimiento. Se sigue también con el buen desempeño del departamento fitosanitario liderado por Ing. Jorge Loor manteniendo una muy buena continuidad y consistencia en sus responsabilidades recordando que es un área de muchos egresos económicos e influencia directa en las producciones. Tanto los Ing. Loor y Mindiola siguen perfeccionando presupuestos de gastos y necesidades de cada responsabilidad que junto con los controles de contabilidad desde la oficina central la compañía Valores y Administraciones se van comparando periodalmente e informando de los ingresos y egresos con su personal. También se sigue realizando una apropiada selección en el personal que entra a laborar, ya que cada vez se necesita de calidad laboral tanto en el trabajo como en lo social creándose procedimientos en todas las actividades, cosas como éstas que es de incesante continuidad y mejoramiento; con ayuda de un equipo de sistemas y programas que poco a poco lo vamos desarrollando de acuerdo a las posibilidades, actualizando las necesidades conforme a las leyes laborales y sociales que han cambiado.

Sigue igual la incertidumbre de los precios en el presente y futuro que dependen de los movimientos políticos en nuestro país, de los precios internacionales por las políticas mundiales, climáticas que afectan al negocio y especulaciones; las cuales con razón y muchas veces sin razón son aprovechadas por los fijadores de precios por la caja de fruta. En este caso también entra nuestra compradora la Cia. UBESA ya que nuestro país es un comodín para las grandes plantaciones que tienen en otros países en las cuales son dueños, en nuestro país solo cumplen con los precios oficiales o cuando la competencia los presione y en ciertas ocasiones ideándose formas técnicas de reducir la producción y especificaciones de corte de frutas para disminuir exportaciones que por ende la productora de fruta tiene que desecharla.

En lo relacionado a la operación del CACAO tuvimos que tomar la decisión de descontinuar esta actividad porque estábamos absorbiendo la rentabilidad de las otras actividades de la compañía y se optó por entrar en un análisis exhaustivo para determinar que aprovechamiento le damos a las hectáreas que han quedado desocupadas.

En la GANADERÍA bovina como todos los ejercicios sigue siendo un negocio muy apretado, los precios son de mercado nacional y nuestro país no exporta ni lácteos ni productos cárnicos. Precisamente por los altos costos y bajos índices de rentabilidad se desmontó la infraestructura y se procedió a vender el ganado productor de leche, con el objetivo de emprender los recursos de la compañía con el apoyo de la alta gerencia para el proyecto de caña en las hectáreas desocupadas en lo que antes era Aurora-Ganado.

En lo referente al hato en sí no tenemos problemas sanitarios. Esperamos sin embargo una mejora en los precios en pie de la libra de carne terminando un promedio de \$ 0,46 centavos y pensando promediar en el 2013.

En lo referente al edificio del Malecón se sigue buscando soluciones a largo plazo tratando de mejorar los locales para poder arrendarlos mejor y pensando en un futuro cercano en renovaciones para realizar un buen negocio; como es un edificio antiguo hay que realizarla con mucha inteligencia ya que las inversiones son muy altas. También se está analizando la

segregación de este tipo de actividad bajo la figura legal de escisión porque la compañía es principalmente agrícola con el afán de optimizar los recursos y focalizarlos íntegramente hacia las actividades principales.

La Cía. Valores y Administraciones sigue desempeñando en sus varias responsabilidades como Contabilidad en sus costos comparativos y desde luego sus Estados de Situación Financiera, Estado de Resultados, Presupuestos, presentaciones y otros relacionados como los informes de las obligaciones estatales con el SRI, I.E.S.S. y otros nuevos reglamentos que requieren de una buena organización. También la Cía. Valores y Administraciones es responsable de los Recursos Humanos y Nominas que se han complicado por las nuevas reglas laborales del país. En resumen se mantiene positivamente el servicio, mejorando la entrega de información oportuna y fiable, presentación y otros.

Este año obtuvimos nuevamente pérdida de US\$ 547.338,78 adicionalmente debido a las nuevas políticas tributarias se suma a ésta pérdida US\$ 25.289,48 por al anticipo determinado y US\$47.967,46 por el impuesto a la renta Único (Bananero) terminando con una pérdida contable de US\$620.595,72

Pongo a su conocimiento alguno de los índices financieros más relevante:

	2012	2011
Liquidex corriente (coeficiente)	0.12	0.88
Activo corriente	\$ 107,064	\$ 221,230
Pasivo corriente	\$ 866,635	\$ 251,250
 Endeudamiento del activo	 51%	 31%
Pasivo total	\$ 1,585,598	\$ 970,055
Activo total	\$ 3,122,105	\$ 3,127,158
 Apalancamiento	 203%	 145%
Activo total	\$ 3,122,105	\$ 3,127,158
Patrimonio	\$ 1,536,507	\$ 2,157,103

Atentamente

Julio Portes Armijos
Gerente