

AGRÍCOLA BATÁN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

AGRÍCOLA BATÁN S.A. fue constituida el 7 de diciembre de 1966, de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador y tiene por objeto social de acuerdo con los estatutos ejercer actividades inmobiliarias de: venta de terrenos, arrendamientos de bienes inmuebles, venta de solares, entre otras actividades.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

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 Completas) 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.

Las ventas se realizan en condiciones de créditos 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 generan intereses.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores 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 y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Inventarios

Están conformados por terrenos de las Urbanizaciones Laguna del Sol y Aires de Batán, ubicadas en el Km 6.5 de la vía a La Puntilla del cantón Samborondón, provincia del Guayas.

Están valorizados al costo y su venta se registra cuando los riesgos y beneficios inherentes a los terrenos son transferidos al comprador.

d) Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo. Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, si lo hubiera. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se cargan a resultados en el periodo que se producen.

La depreciación 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
Cerramientos	20 años
Instalaciones y adecuaciones	10 años
Muebles y equipos de oficina	10 años

La Compañía en el periodo de transición no revalorizó las instalaciones y adecuaciones, cerramientos, muebles y equipos de oficina; porque no son significativos y el costo de revalorizar sería mayor que el beneficio.

e) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas, se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los años de vida útil estimados para las propiedades de inversión son los siguientes:

Edificios	20 años
Cerramientos	20 años

La Compañía determinó que el valor razonable de las propiedades de inversión no se puede establecer con fiabilidad de una forma continuada, por lo que la medición posterior se realizará aplicando el modelo del costo de la NIC 16.

El valor residual de las propiedades de inversión es cero. La Compañía aplicará la NIC 16 hasta la disposición de las propiedades de inversión.

f) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos socios se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la

base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

g) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por ventas de solares y alquiler de bienes inmuebles son reconocidos cuando los riesgos y beneficios inherentes a los terrenos son transferidos al comprador y por el tiempo transcurrido del arrendamiento.

Los ingresos por intereses se reconocen en base al rendimiento efectivo en proporción al tiempo transcurrido. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.

h) Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. Estas normas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019

La Administración de la Compañía no prevé impactos en la aplicación de las normas antes mencionadas.

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 tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto plazo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clientes (1)	3,303,405	1,567,462
Otras cuentas por cobrar (2)	933,479	951,291
Estimación de cuentas de dudoso cobro (3)	<u>(89,675)</u>	<u>0</u>
	<u>4,147,209</u>	<u>2,518,753</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, incluye principalmente saldos por cobrar por ventas de lotes de terreno a Colegio Menor CMSFQ S.A. por US\$3,141,571 (2017: US\$1,299,741).

(2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, incluye principalmente saldos por cobrar a Kingselsa S.A. por US\$780,503 por la venta de insumos agrícolas y arrendamiento de tierra para cultivo.

(3) Al 31 de diciembre del 2018, el movimiento de la estimación de cuentas de dudoso cobro es como sigue:

Saldo a diciembre del 2017	0
Estimación del año	<u>89,675</u>
Saldo a diciembre del 2018	<u>89,675</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de cuentas por cobrar en el largo plazo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clientes (1)	1,220,534	17,127
Otras cuentas por cobrar	89,168	89,168
Estimación de cuentas de dudoso cobro (2)	<u>(44,584)</u>	<u>0</u>
	<u>1,265,118</u>	<u>106,295</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a la porción no corriente de los saldos por cobrar por ventas de lotes de terreno a Colegio Menor CMSFQ S.A.

(2) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde al 50% de las cuentas por cobrar a Vermentino S.A., el movimiento de la estimación de cuentas de dudoso cobro es como sigue:

Saldo a diciembre del 2017	0
Estimación del año	<u>44,584</u>
Saldo a diciembre del 2018	<u>44,584</u>

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Talum S.A.	12,992,779	6,737,640
Compañía General de Comercio y Mandato S.A.	2,497,495	3,000,000
Empacadora Grupo Granmar S.A. Empagran	1,997,896	2,000,000
Agrícola Agroguayas S.A.	334,395	0
Agrícola Los Ranchos S.A.	330,736	330,736
Nuevo Rancho S.A. Nuransa	223,082	113,575
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S.A.	6,850	6,850
Artransa S.A.	<u>9,325</u>	<u>9,325</u>
	<u>18,392,558</u>	<u>12,198,126</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar en el largo plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hasting Business Enterprises Inc. (1)	10,196,817	9,792,360
	<u>10,196,817</u>	<u>9,792,360</u>

(1) Ver Nota 19. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de cesión de derechos de créditos.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Compujasa S.A.	1,461,505	745,971
Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S.A.	830,601	484,725
Skyvest Ec Holding S.A.	736,618	736,618
Fontespai S.A.	334,108	200,199
Inmobiliaria Rocafuerte C.A. Irca	201,150	122,677
Compañía General de Comercio y Mandato S.A.	68,900	68,900
Comercial Agrícola Zapote S.A. Cazapsa	50,000	50,000
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S.A.	39,600	0
Camaronera Grupo Granmar S.A. Granma	28,583	28,583
Industrias Asociadas Indusocia S.A.	10,000	10,000
Agrícola Agroguayas S.A.	0	40,376
Otras	18,733	12,243
	<u>3,779,798</u>	<u>2,500,292</u>

Durante los años 2018 y 2017, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Talum S.A.</u>		
Préstamos otorgados	6,541,442	7,985,064
Pago de impuestos	286,303	91,256
<u>Compujasa S.A.</u>		
Compra de cascajo	645,743	455,423
<u>Hasting Business Enterprises Inc.</u>		
Préstamos otorgados	404,457	0
<u>Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S.A.</u>		
Préstamos recibidos e intereses	345,876	235,084
<u>Agrícola Agroguayas S.A.</u>		
Préstamos otorgados	334,396	0
<u>Fontespai S.A.</u>		
Préstamos recibidos e intereses	134,363	133,608
<u>Nuevo Rancho S.A. Nuransa</u>		
Pago de impuestos	109,506	0
Gasto de concesión de espacio	5,900	0
<u>Inmobiliaria Rocafuerte C.A. IRCA</u>		
Préstamos recibidos e intereses	78,473	50,178
<u>Proyectos Inmobiliarios Batán S.A.</u>		
Gastos por servicios administrativos	36,000	0
<u>Compañía General de Comercio y Mandato S.A.</u>		
Préstamos otorgados	0	3,000,000

Empacadora Grupo Granmar S.A. Empagran
Préstamos otorgados

0 2,000,000

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

7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de los inventarios está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terrenos (1)	<u>1,461,786</u>	<u>1,716,621</u>
	<u>1,461,786</u>	<u>1,716,621</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los terrenos disponibles para la venta están en las urbanizaciones Laguna del Sol y Aires de Batán, ubicadas a partir del Km 6.5 de la vía a La Puntilla del cantón Samborondón, provincia del Guayas.

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de las propiedades y equipos, neto se forma de la siguiente manera:

	<u>Saldo al</u>	<u>2018</u>	<u>Saldo al</u>	
	<u>31.12.2017</u>	<u>Adiciones</u>	<u>31.12.2018</u>	(*)
<u>Costos</u>				
Edificios	496,225	0	496,225	5%
Cerramientos	1,211	0	1,211	5%
Instalaciones y adecuaciones	3,041	0	3,041	10%
Muebles y equipos de oficina	641	0	641	10%
Total costos	<u>501,118</u>	<u>0</u>	<u>501,118</u>	
Depreciación acumulada	<u>(133,100)</u>	<u>(25,035)</u>	<u>(158,135)</u>	
Total propiedades y equipos, neto	<u>368,018</u>	<u>(25,035)</u>	<u>342,983</u>	

(*): Porcentaje de depreciación

	<u>Saldo al</u>	<u>2017</u>	<u>Saldo al</u>		
	<u>31.12.2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>31.12.2017</u>	(*)
<u>Costos</u>					
Edificios	520,473	0	(24,248)	496,225	5%
Cerramientos	1,211	0	0	1,211	5%
Instalaciones y adecuaciones	3,041	0	0	3,041	10%
Muebles y equipos de oficina	641	0	0	641	10%
Total costos	<u>525,366</u>	<u>0</u>	<u>(24,248)</u>	<u>501,118</u>	
Depreciación acumulada	<u>(132,107)</u>	<u>(25,241)</u>	<u>24,248</u>	<u>(133,100)</u>	
Total propiedades y equipos, neto	<u>393,259</u>	<u>(25,241)</u>	<u>0</u>	<u>368,018</u>	

(*): Porcentaje de depreciación

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de propiedades de inversión, neto es el siguiente:

	2018			Saldo al 31.12.2018	(*)
	Saldo al 31.12.2017	Adiciones	Ventas		
Costos					
Terrenos (2)	100,397,958	1,325,571	(12,692,088) (1)	89,031,441	-
Edificios	212,336	0	0	212,336	5%
Total costos	100,610,294	1,325,571	(12,692,088)	89,243,777	
Depreciación acumulada	(122,977)	(10,617)	0	(133,594)	
Total propiedades de inversión, neto	100,487,317	1,314,954	(12,692,088)	89,110,183	

(*): Porcentaje de depreciación

(1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a la venta de lotes de terreno a Colegio Menor CMSFQ S.A. y a Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A., ver Nota 17. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, ciertos terrenos se encuentran en garantía por operaciones bancarias de una compañía relacionada, ver Nota 19. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías bancarias.

	2017			Saldo al 31.12.2017	(*)
	Saldo al 31.12.2016	Adiciones	Ventas y/o bajas		
Costos					
Terrenos (2)	48,530,122	60,064,397 (4)	(8,196,561) (3)	100,397,958	-
Edificios	212,336	0	0	212,336	5%
Cerramientos	370,685	0	(370,685)	0	5%
Total costos	49,113,143	60,064,397	(8,567,246)	100,610,294	
Depreciación acumulada	(483,045)	(10,617)	370,685	(122,977)	
Total propiedades de inversión, neto	48,630,098	60,053,780	(8,196,561)	100,487,317	

(*): Porcentaje de depreciación

(3) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a la venta de lotes de terreno a la Corporación la Favorita S.A. y a Instalaciones Electromecánicas S.A. Inesa, ver Nota 17. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.

(4) Al 31 de diciembre del 2017, incluye principalmente aportes para futuras capitalizaciones entregados por Talum S.A., correspondientes a los costos generados por obra ejecutada en los terrenos de propiedad de Agrícola Batán S.A. por US\$59,110,406, ver Nota 16. PATRIMONIO, Aportes para futuras capitalizaciones.

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los instrumentos financieros están conformados de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Derecho fiduciario (1)	376,546	376,546
Inversión en acciones (2)	<u>1,502</u>	<u>1,502</u>
	<u>378,048</u>	<u>378,048</u>

(1) Ver Nota 19. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Fideicomiso Mercantil Batán.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponden a acciones en compañías en las que no se ejerce control ni se tiene influencia significativa.

11. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo las cuentas por pagar se forma de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores	1,355,885	739,226
Otras cuentas por pagar (1)	<u>714,920</u>	<u>652,143</u>
	<u>2,070,805</u>	<u>1,391,369</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, incluye principalmente valores por pagar a: i) Impuestos municipales por US\$435,155 (2017: US\$421,620); y, ii) Contribución a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros por US\$111,157 (2017: US\$55,100).

12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de los pasivos por impuestos corrientes se forma de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta por pagar (1)	327,203	325,936
Otras obligaciones tributarias (2)	<u>320,847</u>	<u>57,330</u>
	<u>648,050</u>	<u>383,266</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, incluye principalmente el impuesto a las ganancias por pagar del ejercicio por US\$203,071 (2017: US\$288,225). Por el saldo del impuesto a las ganancias del ejercicio económico 2017, está vigente un convenio de pago.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, incluye principalmente saldos pendientes de pago de la primera cuota por US\$158,746 (2017: US\$22,541) y segunda cuota por US\$155,907 (2017: US\$22,116), de los convenios concedidos por el Servicio de Rentas Internas por facilidad de pago del anticipo de impuesto a las ganancias del ejercicio económico 2018 y 2017.

13. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las obligaciones financieras se forma de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Guaranty Trust Bank Limited (1)	2,943,252	2,943,252
Intereses por pagar	<u>247,381</u>	<u>188,746</u>
	<u>3,190,633</u>	<u>3,131,998</u>

(1) Ver Nota 19. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Préstamo para capital de trabajo con Guaranty Trust Bank Limited.

14. PASIVOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de los pasivos diferidos se forma de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipos de clientes (1)	0	5,000,000
Otros	3,965	3,965
	<u>3,965</u>	<u>5,003,965</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a contrato de reservación y promesa de compraventa de un terreno con Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A. por US\$5,000,000.

Al 31 de diciembre del 2018, se realizó la venta efectiva de varios lotes de terreno, ver Nota 17. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.

15. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 28% (2017: 25%).

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	1,194,466	521,219
Gastos no deducibles locales	1,267,348	828,195
Gastos no deducibles del exterior	58,635	151,133
Utilidad gravable	<u>2,520,449</u>	<u>1,500,547</u>
Impuesto causado	705,726	375,137
Anticipo mínimo	501,407	77,075
Impuesto diferido (1)	(444,023)	1,252,845
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto causado	705,726	375,137
Anticipo de impuesto a la renta pagado	(484,206)	(69,711)
Retenciones en la fuente que se realizaron	<u>(18,449)</u>	<u>(17,201)</u>
Saldo por pagar	<u>203,071</u>	<u>288,225</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el impuesto diferido pasivo es:

Saldo a diciembre 31, 2016 previamente reportado	0
Ajuste reestructuración (i)	<u>12,151,081</u>
Saldo a diciembre 31, 2016 reestructurado	12,151,081
Movimiento del año (i)	<u>1,252,845</u>
Saldo a diciembre 31, 2017 reestructurado	13,403,926
Movimiento del año	<u>(444,023)</u>
Saldo a diciembre 31, 2018	<u>12,959,903</u>

(i) Ver Nota 20. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

16. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 20,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$0.04 cada una.

Aportes para futuras capitalizaciones

Con fecha 6 de abril del 2017, se celebró el Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas en la cual se dio a conocer sobre el informe pericial elaborado por un perito calificado, Ing. Juan Pablo Rizo Torres, donde determina el valor total de la obra ejecutada por la compañía Talum S.A., en los terrenos de propiedad de AGRÍCOLA BATÁN S.A. por el valor de US\$59,110,406. Autorizando a la Administración de AGRÍCOLA BATÁN S.A. al registro de los costos vinculados con la ejecución de la obra, considerándolos como aporte para futuras capitalizaciones a favor de Talum S.A., ver Nota 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO.

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. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de la reserva legal es de US\$1,600.

Reserva facultativa

Representa reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser capitalizado, distribuido o utilizado para cubrir pérdidas. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de la reserva facultativa es de US\$10,389.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de los resultados acumulados se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>(Reestructurado, ver Nota 20)</u> <u>2017</u>
Adopción NIIF por primera vez (1)	37,172,143	37,172,143
Resultados acumulados	6,350,169	5,459,763
Reserva de capital (2)	12,038	12,038
	<u>43,534,350</u>	<u>42,643,944</u>

- (1) Mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en Septiembre del 2011, se establece el uso del saldo acreedor de ésta cuenta: "Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía".

- (2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Re-expresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos en esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

17. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los ingresos por actividades ordinarias se componen de la siguiente manera:

	<u>2018</u>		<u>2017</u>
Venta de terrenos	14,446,192	(1)	7,851,306
Venta de solares	406,854		251,851
Arriendo de bienes inmuebles	<u>182,200</u>		<u>132,000</u>
	<u>15,035,246</u>		<u>8,235,157</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a las ventas de los lotes de terreno a Colegio Menor CMSFQ S.A. por US\$3,446,192 y a Servicio de Administración de Bienes Dibiens S.A. por US\$11,000,000.

- (2) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a las ventas de los lotes de terreno a la Corporación La Favorita S.A. por US\$7,603,310 y a Instalaciones Electromecánicas S.A. Inesa por US\$247,996.

18. INGRESOS FINANCIEROS, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los ingresos financieros, neto están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intereses ganados por financiamiento (1)	328,219	332,525
Gasto de intereses con instituciones financieras (2)	(58,635)	(151,133)
Gasto de intereses con partes relacionadas	<u>(22,744)</u>	<u>0</u>
	<u>246,840</u>	<u>181,392</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde principalmente a intereses cobrados por el financiamiento concedido a Colegio Menor CMSFQ S.A. por la venta de solares.

- (2) Ver Nota 19. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Préstamo para capital de trabajo con Guaranty Trust Bank Limited.

19. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Contrato de cesión de derechos de créditos

Con fecha 31 de diciembre del 2012, se firmaron 8 contratos individuales de cesión de derechos de créditos entre Agrícola Batán S.A., la cedente; Hasting Business Enterprises Inc., la cesionaria; y, cada una de las entidades aceptantes que se detallan a continuación:

Empacadora Grupo Granmar S.A. Empagran	525,000
Lagoplata S.A.	12,260
Huindar S.A.	3,664,105
Inmobiliaria Rocafuerte S.A.	451,590
Larisa Lotización La Ribera S.A.	5,890,568
Megatrexa S.A.	1,458,678
Subzero S.A.	1,113
Talum S.A.	209,647
	<u>12,212,961</u>

Mediante los contratos de cesión de derechos de créditos, la cedente transfiere irrevocablemente a favor de la cesionaria sus cuentas por cobrar por US\$12,212,961, acordados como precio justo de la transferencia, el mismo que tendrá que ser cancelado hasta el 31 de diciembre del 2017. El presente acuerdo es aceptado por cada una de las partes intervinientes y todo litigio, controversia o reclamación resultante se someterá al arbitraje administrado por Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Guayaquil.

Con el contrato de cesión de derechos de créditos se registró en los libros de AGRÍCOLA BATÁN S.A. una cuenta por cobrar a Hasting Business Enterprises Inc. por US\$12,212,961 y se dejó en cero las cuentas por cobrar que se mantenían con las entidades aceptantes.

Posteriormente, Hasting Business Enterprises Inc. canceló US\$2,455,607 mediante pasivos a su favor que mantenía en la Compañía, quedando un saldo al 2012 de US\$9,757,354 que tienen que ser cancelados en el plazo arriba indicado. Durante el año 2013, se liquidaron US\$307,708, quedando un saldo de US\$9,449,646 al final de ese año. Durante el año 2014, se liquidaron US\$537,152 y durante el año 2015 se liquidaron US\$1,000, quedando un saldo al final de ese año de US\$8,911,494, el cual fue reclasificado a largo plazo. Durante el año 2016, se han recibido préstamos por US\$1,022,892 que sirvió para pagar la contribución solidaria sobre derechos representativos de capital y se reclasificaron valores prediales por US\$120,529, quedando un saldo de US\$9,813,857. Durante el año 2017, se realizó una reclasificación por valores prediales de US\$21,497, quedando un saldo de US\$9,792,360. Finalmente, en el 2018, se han recibido préstamos por US\$404,457, quedando un saldo de US\$10,196,817, ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

Fideicomiso Mercantil Batán

Las partes establecieron en el fideicomiso que la transferencia de la totalidad de los bienes a favor de Kingselsa S.A. se realizará una vez pagada la totalidad del precio de los mismos. Sin perjuicio de lo anterior, a discreción y solo a voluntad de AGRÍCOLA BATÁN S.A., previo al pago de la totalidad del precio, ésta podrá instruir a la entidad fiduciaria administradora del referido fideicomiso, la liberación anticipada de parte de los bienes a favor de Kingselsa S.A.

Durante los años 2016 al 2018, el Fideicomiso Mercantil de Administración denominado Fideicomiso Mercantil Batán no ha tenido movimientos, la tabla de amortización venció el 4 de agosto del 2016.

Préstamo para capital de trabajo con Guaranty Trust Bank Limited

Con fecha 15 de septiembre del 2011, se efectuó un préstamo para capital de trabajo por US\$2,943,252, otorgado por Guaranty Trust Bank Limited con vencimiento al 30 de septiembre del 2016, la forma de pago es al vencimiento con tasa de interés fija del 5%

capitalizable semestralmente. El préstamo está soportado con contrato de préstamo y fue registrado en el Banco Central del Ecuador el 25 de octubre del 2011.

En los años 2015 y 2016 se capitalizó el valor de US\$386,244 y US\$142,007 respectivamente, que corresponden a interés que no han sido pagados y contabilizados en el 2016.

El contrato del préstamo con Guaranty Trust Bank Limited está vencido desde el 30 de septiembre del 2017 y se mantiene en negociación para renovación.

Al 31 de diciembre del 2018, el gasto de interés es de US\$58,635 (2017: US\$151,133), ver Nota 18. INGRESOS FINANCIEROS, NETO.

Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía ha entregado en garantía como respaldo de las obligaciones financieras de su compañía relacionada Empacadora Grupo Granmar S.A. Empagran lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Latitud 20 B.V.</u>		
Lote C2-11 y C2-2, ubicados en el Km 8.7 Vía a la Puntilla, Samborondón	15,557,697	10,928,032
<u>Leader Global Solution, LLC.</u>		
Urbanización Aires de Batán, Fase Town Center, lotes C2-7 y C2-17, ubicados en el Km 9 Vía a La Puntilla, Samborondón	13,636,759	0
<u>Amerra Capital Management, LLC.</u>		
Macrolotes de terrenos C-3 ubicados en el Km 9 Vía a La Puntilla, Samborondón y los macrolotes C2-28 y C2-30 ubicados en el Km 8.7 Vía a la Puntilla, Samborondón	72,501,752	14,462,467
	<u>101,696,208</u>	<u>25,390,499</u>

20. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año 2017 han sido reestructurados por lo siguiente:

PASIVO CORRIENTE

Cuentas por pagar

Saldo previamente reportado	2,137,340
Reclasificación a cuentas por pagar relacionadas	<u>(745,971)</u>
Saldo final reestructurado	<u>1,391,369</u>

Partes relacionadas

Saldo previamente reportado	1,754,321
Reclasificación desde cuentas por pagar	<u>745,971</u>
Saldo final reestructurado	<u>2,500,292</u>

PASIVO NO CORRIENTE

Impuesto diferido

Saldo previamente reportado	0
Subestimación del impuesto diferido de años anteriores	12,151,081
Variación del período	<u>1,252,845</u>
Saldo final reestructurado	<u>13,403,926</u>

PATRIMONIO

Resultados acumulados

Saldo previamente reportado	56,047,870
Subestimación del impuesto diferido de años anteriores	(12,151,081)
Variación del período del impuesto diferido	<u>(1,252,845)</u>
Saldo final reestructurado	<u>42,643,944</u>

RESULTADO DEL EJERCICIO

Impuestos a las ganancias

Saldo previamente reportado	(375,137)
Variación del impuesto diferido	<u>(1,252,845)</u>
Saldo final reestructurado	<u>(1,627,982)</u>

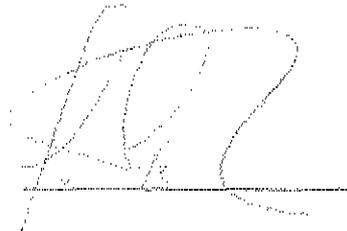
21. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Julio 11, 2019) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.

AGRICOLA BATAN S.A.
Notas a los Estados Financieros

PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la entidad, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con el que trabajan la entidad son de propiedad exclusiva de la entidad.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end, positioned above a solid horizontal line.

CONTADOR GENERAL

SR. LEOPOLDO GUACHO REMACHE