

## AGRÍCOLA BATÁN S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

#### 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

##### Operación

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.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía cuenta con 2,652,622 m<sup>2</sup> de macrolotes de terreno ubicados en la vía a la Puntilla, Samborondón por un valor en libros de US\$87,527,265 (2018: US\$89,031,441), de los cuales se han entregado en garantía como respaldo de las obligaciones financieras de sus compañías relacionadas 1,274,226 (2018: 952,478) m<sup>2</sup>, como se expone en las Notas 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO y 18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías bancarias.

##### Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, 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. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 12 de abril del 2019.

#### 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 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
Instalaciones y adecuaciones	10 años
Muebles y equipos de oficina	10 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.

e) Inversiones permanentes

- Inversiones en acciones.- La Compañía mide sus inversiones en acciones al costo. Los dividendos procedentes de una asociada se reconocen en los resultados del año cuando surja derecho a recibirlos.
- Derecho fiduciario.- Representa las aportaciones en fideicomisos, en los patrimonios autónomos de cada uno de los estados financieros. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden a su valor razonable.

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

Las normas que entraron en vigor durante los años 2019 y 2018 son las siguientes:

<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
CINIIF 23	Publicación de la interpretación "La Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias".	1 de enero 2019

En relación con las normas antes mencionadas, la Administración ha realizado su análisis y ha determinado que no existen impactos en su aplicación.

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 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

	2019		2018	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Clientes (1)	161,129	0	3,303,405	1,220,534
Otras (2)	941,800	89,168	933,479	89,168
Estimación de cuentas de dudoso cobro (3)	<u>(89,675)</u>	<u>(44,584)</u>	<u>(89,675)</u>	<u>(44,584)</u>
	<u>1,013,254</u>	<u>44,584</u>	<u>4,147,209</u>	<u>1,265,118</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, incluye principalmente saldos por cobrar por ventas de lotes de terreno a Colegio Menor CMSFQ S.A. en el corto y largo plazo por US\$3,141,571 y US\$1,220,534, respectivamente.

(2) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 incluye principalmente saldos por cobrar en el corto plazo 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 2019 y 2018, el movimiento de la estimación de cuentas de dudoso cobro es como sigue:

	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Saldo a diciembre del 2017	0	0
Estimación del año	<u>(89,675)</u>	<u>(44,584)</u>
Saldo a diciembre del 2019 y 2018	<u>(89,675)</u>	<u>(44,584)</u>

## 6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	2019	2018
Comercial Agrícola Zapote S.A. Cazapsa	2,059,600	0
Talum S.A.	13,478,389	12,992,779
Compañía General de Comercio y Mandato S.A.	820,916	2,497,495
Agrícola Agroguayas S.A.	634,396	334,395
Empacadora Grupo Granmar S.A. Empagran	0	1,997,896
Agrícola Los Ranchos S.A.	0	330,736
Nuevo Rancho S.A. Nuransa	216,590	223,082
Otras	<u>9,326</u>	<u>16,175</u>
	<u>17,219,217</u>	<u>18,392,558</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar en el largo plazo con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	2019	2018
Hasting Business Enterprises Inc. (1)	8,672,658	10,196,817
Empacadora Grupo Granmar S.A.	6,066,928	0
Agrícola Los Ranchos S.A.	<u>330,736</u>	<u>0</u>
	<u>15,070,322</u>	<u>10,196,817</u>

(1) Ver Nota 18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de cesión de derechos de créditos.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Subzero S.A.	1,622,686	0
Compujasa S.A.	1,505,565	1,461,505
Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S.A.	1,196,751	830,601
Skyvest Ec Holding S.A.	736,618	736,618
Fontespai S.A.	509,912	334,108
Proinba Proyectos Inmobiliarios Batán S.A.	232,611	39,600
Inmobiliaria Rocafuerte C.A. Irca	228,921	201,150
Glynnicorp S.A.	79,302	0
Industrias Asociadas Indusocia S.A.	10,000	10,000
Compañía General de Comercio y Mandato S.A.	0	68,900
Comercial Agrícola Zapote S.A. Cazapsa	0	50,000
Camaronera Grupo Granmar S.A. Granma	0	28,583
Otras	12,244	18,733
	<u>6,134,610</u>	<u>3,779,798</u>

Durante los años 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Empacadora Grupo Granmar S.A.</u>		
Préstamos otorgados	4,106,085	0
<u>Compañía General de Comercio y Mandato</u>		
Préstamos otorgados	2,240,515	0
<u>Comercial Agrícola Zapote S.A.</u>		
Venta en lotes de terreno	2,109,600	0
<u>Talum S.A.</u>		
Derechos de cobro	1,980,655	0
Préstamos otorgados	0	6,541,442
Préstamos recibidos	28,432	286,303
<u>Inmobiliaria Plaza 500 Inmoplaza S.A.</u>		
Préstamos recibidos e intereses	366,150	345,876
<u>Subzero S.A.</u>		
Gasto por alquiler de maquinaria	353,540	0
<u>Agrícola Agroguayas S.A.</u>		
Préstamos otorgados	300,000	34,396
<u>Fontespai S.A.</u>		
Préstamos recibidos e intereses	199,805	134,363
<u>Compujasa S.A.</u>		
Compra de cascajo	44,060	645,743
<u>Inmobiliaria Rocafuerte C.A. Irca</u>		
Préstamos recibidos e intereses	27,771	78,473
<u>Hasting Business Enterprises Inc.</u>		
Préstamos otorgados	0	404,457
<u>Nuevo Rancho S.A. Nuransa</u>		
Préstamos otorgados	0	109,506
Gasto de concesión de espacio	0	5,900
<u>Proyectos Inmobiliarios Batán S.A.</u>		
Gastos por servicios administrativos	0	36,000

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 2019 y 2018, el movimiento de los inventarios es como sigue:

	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2018</u>	<u>2019</u>		<u>Saldo al</u> <u>31.12.2019</u>
		<u>Transferencias</u> (2)	<u>Ventas</u>	
<u>Terrenos (1)</u>				
Urb. Aires de Batán	1,461,248	635,939	(296,772)	1,800,415
Urb. Laguna del Sol	538	0	0	538
	<u>1,461,786</u>	<u>635,939</u>	<u>(296,772)</u>	<u>1,800,953</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden a terrenos disponibles para la venta en urbanizaciones ubicadas desde el Km 6.5 de la vía a La Puntilla del cantón Samborondón, provincia del Guayas.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a transferencia de terrenos desde propiedades de inversión, ver Nota 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO.

	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2017</u>	<u>2018</u>	
		<u>Ventas</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2018</u>
<u>Terrenos (1)</u>			
Urb. Aires de Batán	1,716,083	(254,835)	1,461,248
Urb. Laguna del Sol	538	0	538
	<u>1,716,621</u>	<u>(254,835)</u>	<u>1,461,786</u>

## 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de propiedades de inversión, neto es el siguiente:

	<u>2019</u>		<u>Transferencias</u> (2)	<u>Ventas</u>	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2019</u>	(*)
	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2018</u>	<u>Adiciones</u>				
<u>Costos</u>						
Terrenos (1)	89,031,441	404,502	(635,939)	(1,272,739)	87,527,265	-
Edificios	708,561	0	0	0	708,561	5%
Equipos	4,893	0	0	0	4,893	5%-10%
Total costos	<u>89,744,895</u>	<u>404,502</u>	<u>(635,939)</u>	<u>(1,272,739)</u>	<u>88,240,719</u>	
Depreciación acumulada	<u>(291,729)</u>	<u>(35,428)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(327,157)</u>	
Total propiedades de inversión, neto	<u>89,453,166</u>	<u>369,074</u>	<u>(635,939)</u>	<u>(1,272,739)</u>	<u>87,913,562</u>	

(\*): Porcentaje de depreciación

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, ciertos terrenos se encuentran en garantía por operaciones bancarias de dos compañías relacionadas, ver Nota 18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías bancarias.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a transferencia de terrenos a inventarios, ver Nota 7. INVENTARIOS.

	<u>2018</u>			<u>Saldo al</u> <u>31.12.2018</u>	(*)
	<u>Saldo al</u> <u>31.12.2017</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas</u>		
<b>Costos</b>					
Terrenos (1)	100,397,958	1,431,971	(12,798,488)	89,031,441	-
Edificios	708,561	0	0	708,561	5%
Equipos	4,893	0	0	4,893	5%-10%
<b>Total costos</b>	<u>101,111,412</u>	<u>1,431,971</u>	<u>(12,798,488)</u>	<u>89,744,895</u>	
<b>Depreciación acumulada</b>	<u>(256,077)</u>	<u>(35,652)</u>	<u>0</u>	<u>(291,729)</u>	
<b>Total propiedades de inversión, neto</b>	<u>100,855,335</u>	<u>1,396,319</u>	<u>(12,798,488)</u>	<u>89,453,166</u>	

(\*): Porcentaje de depreciación

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2019 asciende a US\$361MM aproximadamente, el referido importe se obtuvo a través de los avalúos municipales.

## 9. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las inversiones permanentes están conformadas de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Derecho fiduciario (1)	376,546	376,546
Inversiones en acciones (2)	<u>1,502</u>	<u>1,502</u>
	<u>378,048</u>	<u>378,048</u>

(1) Ver Nota 18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Fideicomiso Mercantil Batán.

(2) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las inversiones en acciones se compone de la siguiente manera:

	<u>% de</u> <u>participación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Empresa Minera Cumbaratza S.A.	10	1,500	1,500
Agrícola Los Ranchos S.A.	0.13	1	1
Nuevo Rancho S.A. Nuransa	0.13	1	1
		<u>1,502</u>	<u>1,502</u>

## 10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo las cuentas por pagar en el corto plazo se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	14,879	1,355,885
Otras (1)	<u>888,507</u>	<u>714,920</u>
	<u>903,386</u>	<u>2,070,805</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente valores por pagar a: i) Impuestos municipales por US\$639,597 (2018: US\$435,155); y, ii) Contribución a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros por US\$80,335 (2018: US\$111,157).

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo las cuentas por pagar en el largo plazo se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuestos (1)	38,920	0
Otras	<u>0</u>	<u>3,965</u>
	<u>38,920</u>	<u>3,965</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde al saldo no corriente de impuestos por pagar al Servicio de Rentas Internas de acuerdo con convenios firmados, ver Nota 11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

#### 11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de los pasivos por impuestos corrientes se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta por pagar (1)	104,971	203,071
Anticipo pendiente de pago (2)	349,285	438,785
Otras obligaciones tributarias	<u>7,302</u>	<u>6,194</u>
	<u>461,558</u>	<u>648,050</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde al saldo del impuesto a la renta por pagar del ejercicio económico 2018 de acuerdo con el convenio de pago firmado con el Servicio de Rentas Internas, el cual vence en noviembre del 2020.
- (2) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde al saldo del anticipo de impuesto a la renta del ejercicio económico 2018 por US\$26,230 (2018: US\$438,785) y 2019 por US\$323,055 de acuerdo con los convenios de pago firmado con el Servicio de Rentas Internas, los cuales vencen hasta marzo del 2021.

#### 12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

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

Guaranty Trust Bank Limited	2,943,252
Intereses por pagar	<u>247,381</u>
	<u>3,190,633 (1)</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, la Administración de la Compañía regularizó la instrucción dada por los Accionistas mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de fecha 31 de julio del 2018, en la cual Hasting Business Enterprise Inc. asume la obligación por US\$3,190,633.

### 13. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 28%.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	799,804	1,194,466
Gastos no deducibles locales	445,872	1,267,348
Gastos no deducibles del exterior	<u>0</u>	<u>58,635</u>
Utilidad gravable	1,245,676	2,520,449
Impuesto causado	348,789	705,726
Anticipo determinado	486,582	501,407
Impuesto diferido (1)	(106,090)	(444,023)

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el impuesto diferido pasivo es:

Saldo a diciembre 31, 2017	13,403,926
Ajuste del año	<u>(444,023)</u>
Saldo a diciembre 31, 2018	12,959,903
Ajuste del año	<u>(106,090)</u>
Saldo a diciembre 31, 2019	<u>12,853,813</u>

### 14. 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 dió 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 aportes para futuras capitalizaciones a favor de Talum S.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. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, el saldo de la reserva facultativa es de US\$10,389.

### Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados acumulados se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Adopción por primera vez de las NIIF (1)	37,172,143	37,172,143
Resultados acumulados	6,907,274	6,350,169
Reserva de capital (2)	12,038	12,038
	<u>44,091,455</u>	<u>43,534,350</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 2019 y 2018, 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.

### 15. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los ingresos por actividades ordinarias se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>		<u>2018</u>
Venta de terrenos	2,078,768	(1)	14,446,192 (2)
Venta de solares	514,042		406,854
Arriendo de bienes inmuebles	149,000		182,200
Servicios administrativos	933		0
	<u>2,742,743</u>		<u>15,035,246</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a venta de lotes de terreno a Comercial Agrícola Zapote S.A. Cazapsa.
- (2) 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.

## 16. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los gastos administrativos y de ventas están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuestos municipales	285,215	428,387
Contribuciones	112,955	111,157
Mantenimientos y adecuaciones	76,870	35,523
Depreciación	35,428	35,652
Estimación de cuentas de dudoso cobro	0	134,259
Comisiones	0	112,000
Baja de cuentas de dudoso cobro	0	22,176
Otros	48,184	93,100
	<u>558,652</u>	<u>972,254</u>

## 17. INGRESOS FINANCIEROS, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los ingresos financieros, neto están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses ganados por financiamiento (1)	201,643	328,219
Gasto de intereses con instituciones financieras	0	(58,635)
Gasto de intereses con partes relacionadas	(7,265)	(22,744)
	<u>194,378</u>	<u>246,840</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde principalmente a intereses cobrados por el financiamiento concedido a Colegio Menor CMSFQ S.A. por la venta de solares.

## 18. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

### a) 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 AGRICOLA 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, entre el 2012 y 2018, Hasting Business Enterprises Inc. realizó pagos hasta por US\$3,301,467 y se le entregó como préstamos US\$1,569,375.

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo por cobrar asciende a US\$8,672,658 (2018: US\$10,196,817), ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

b) Fideicomiso Mercantil Batán

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el patrimonio del fideicomiso asciende a US\$835,834.

A la presente fecha no se ha cumplido el objeto del fideicomiso ya que Kingselsa S.A. no ha realizado el pago de la totalidad del precio pactado.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se presenta como anticipo de Kingselsa S.A. un pasivo por US\$15,401.

Acuerdo marco para la venta de bienes

Con fecha 29 de diciembre del 2011, la Compañía firma acuerdo marco para la venta de bienes a favor de Kingselsa S.A. Los bienes corresponden a un lote de terreno de 16,000 metros cuadrados ubicados en el cantón Daule y maquinarias que son parte y desarrollan el negocio de una piladora de arroz.

Las partes establecieron como precio justo de los bienes antes mencionados el valor de US\$450,000, pagaderos hasta agosto del 2016.

Durante la vigencia del acuerdo, los bienes estarán en depósito (maquinarias) y comodato (terreno) a favor Kingselsa S.A.; es decir, el cuidado y conservación de los bienes estarán bajo la responsabilidad de Kingselsa S.A. y solo podrá emplearlos en la producción y comercialización de arroz.

Constitución del Fideicomiso Mercantil Batán

A fin de garantizar la compraventa, las partes se obligan a constituir un Fideicomiso de Administración, en el cual la Compañía aportará los bienes objeto del acuerdo y que tendrá como finalidad la transferencia de los bienes a favor de Kingselsa S.A., en calidad de primer beneficiario, una vez que éste cumpla con el pago del precio establecido.

Mediante escritura pública de fecha 26 de enero del 2012, se constituye el Fideicomiso Mercantil de Administración denominado "Fideicomiso Mercantil Batán", a través del aporte de la Compañía de un lote de terreno de 16,000 metros cuadrados y maquinarias.

c) Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha entregado en garantía como respaldo de las obligaciones financieras de su compañía relacionada Compañía General de Comercio y Mandato S.A. lo siguiente:

	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>Valor avalúo comercial</u>
<u>Banco del Pacífico S.A.</u> Macrolote de terreno E-2 ubicado en el Km. 9 Vía a la Puntilla, Samborondón	313,970	22,605,828
<u>Banco Pichincha C.A.</u> Macrolote de terreno C2-21 ubicado en el Km. 9 Vía a la Puntilla, Samborondón	<u>7,778</u>	<u>4,459,362</u>
	<u>321,748</u>	<u>27,065,190</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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>m<sup>2</sup></u>	<u>Valor avalúo comercial</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Latitud 20 B.V.</u> Lotes C2-11 y C2-2, ubicados en el Km 8.7 Vía a la Puntilla, Samborondón.	30,390	15,861,597	15,557,697
<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.	-	0	13,636,759
<u>Amerra Capital Management, LLC.</u> Macrolotes de terrenos C-3 ubicados en el Km 9 Vía a La Puntilla, Samborondón y los macrolotes C2-26 y C2-30 ubicados en el Km 8.7 Vía a la Puntilla, Samborondón.	466,142	80,668,169	72,501,752
<u>Banco Bolivariano C.A.</u> Macrolotes de terrenos D-5 ubicados en el Km 9 Vía a La Puntilla, Samborondón.	253,483	23,701,924	17,659,296
<u>Banco Guayaquil S.A.</u> Macrolotes de terrenos B-5-2-2 ubicados en el Km 9 Vía a La Puntilla, Samborondón.	<u>202,463</u>	<u>24,714,698</u>	<u>24,714,698</u>
	<u>952,478</u>	<u>144,946,388</u>	<u>144,070,202</u>

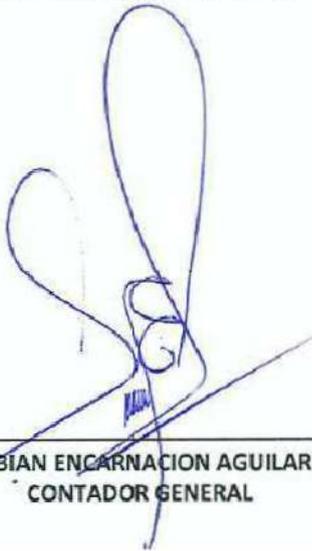
## 19. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Septiembre 11, 2020) 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, excepto por la situación que se describe a continuación:

### Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas.

No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.



FABIAN ENCARNACION AGUILAR  
CONTADOR GENERAL