



AGRÍCOLA SOR NORMITA S. A. SORNORMI

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2016

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

Agrícola Sor Normita S. A. Sornormi

Guayaquil, 22 de marzo del 2017

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Agrícola Sor Normita S. A. Sornormi, (la "Compañía") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Agrícola Sor Normita S. A. Sornormi, al 31 de diciembre del 2016 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Agrícola Sor Normita S. A. Sornormi, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe anual de la Administración, (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos), la cual fue obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.



Agrícola Sor Normita S. A. Sornormi
Guayaquil, 22 de marzo del 2017

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de la Administración y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Sí, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, y concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de Agrícola Sor Normita S. A. Sornormi, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales sí, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

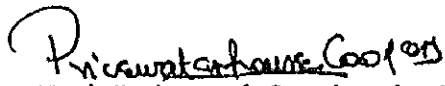
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.



Agrícola Sor Normita S. A. Sornormi
Guayaquil, 22 de marzo del 2017

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.


No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011



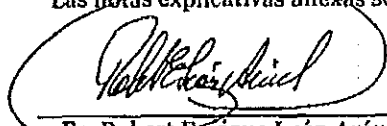
David Rehl N.
Apoderado Especial
No. de Licencia Profesional: 4837

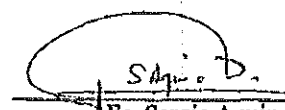
AGRÍCOLA SOR NORMITA S. A. SORNORMI

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo		45,339	653
Impuestos por recuperar	6	6,357	6,357
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	7	61,686	-
Otros activos corrientes		118,448	-
Otras cuentas por cobrar		3,169	2,938
Total activos corrientes		234,999	9,948
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	5	9,133,295	7,953,000
Total activos		9,368,294	7,962,948
<u>Pasivos y patrimonio</u>			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores		23,119	1,685
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	7	60,361	1,107,164
Impuestos por pagar	6	2,345	97
Total pasivos corrientes		85,825	1,108,946
Patrimonio			
Capital social	8	3,012,000	12,000
Resultados acumulados		6,270,469	6,842,002
Total patrimonio		9,282,469	6,854,002
Total pasivos y patrimonio		9,368,294	7,962,948

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Ec. Robert Enrique León Arévalo
Representante Legal


Ec. Sergio Aquino
Gerente de Contabilidad

AGRÍCOLA SOR NORMITA S. A. SORNORMI

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos por revaluación de propiedades de inversión	5	1,180,295	47,900
Gastos de administración		(6,542)	(49,441)
Gastos financieros		<u>(100)</u>	<u>(8)</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta		1,173,653	(1,549)
Impuesto a la renta	6	<u>13,676</u>	<u>14,153</u>
Utilidad (pérdida) neta y resultado integral del año		<u><u>1,159,977</u></u>	<u><u>(15,702)</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Ec. Robert Enrique León Arévalo
Representante Legal



Ec. Sergio Aquino
Gerente de Contabilidad

AGRÍCOLA SOR NORMITA S. A. SORNORMI

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Resultados acumulados			
	Capital social	Reserva de capital	Por adopción inicial de las NIIF	Resultados acumulados
Saldos al 1 de enero del 2015	12,000	290,325	6,732,996	(165,617)
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	-	(15,702)
Saldos al 31 de diciembre de 2015	12,000	290,325	6,732,996	(181,319)
Resolución de la Junta General de Accionistas del 23 de diciembre del 2016	3,000,000	-	(1,731,510)	-
Aumento de capital social	-	-	-	1,268,490
Resultado integral del año	-	-	-	1,159,977
Saldos al 31 de diciembre de 2016	3,012,000	290,325	5,001,486	978,658
				9,282,469

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Ec. Robert Enrique León Arévalo
Representante Legal

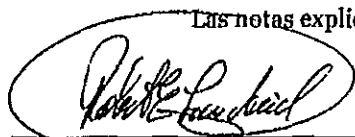

Ec. Sergio Aquino
Gerente de Contabilidad

AGRÍCOLA SOR NORMITA S. A. SORNORMI

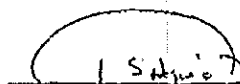
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	2016	2015
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) antes del impuesto a la renta		1,173,653	(1,549)
Menos créditos a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Ganancia en revaluación de propiedades de inversión	5	(1,180,295)	(47,900)
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(61,686)	-
Otros activos corrientes		(118,448)	(2,268)
Otras cuentas por cobrar		(231)	
Cuentas por pagar a proveedores		21,434	470
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		221,687	53,576
Impuestos por pagar		2,248	(222)
		(1,210,128)	2,107
Impuesto a la renta pagado		(13,676)	(14,153)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(1,223,804)	(12,046)
Aumento neto (disminución neta) de efectivo		44,686	(12,046)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		653	12,699
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		45,339	653
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		653	12,699
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		45,339	653

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Ec. Robert Enrique León Arévalo
Representante Legal



Ec. Sergio Aquino
Gerente de Contabilidad

AGRÍCOLA SOR NORMITA S.A. SORNORMI

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Agrícola Sor Normita S. A. SORNORMI fue constituida en 1988 con el objeto de dedicarse a la construcción, adquisición y enajenación a cualquier título, explotación, arriendo y operación de inmuebles. La Compañía posee 249.5 hectáreas de terreno e infraestructura mantenidas con el objetivo de generar plusvalía o ser vendidas en la medida en que la Administración de la Compañía concrete un acuerdo de venta rentable de acuerdo con sus expectativas sobre el valor razonable de este activo. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la Compañía no ha concretado la venta o alquiler de estas propiedades.

La Compañía forma parte del Grupo Económico Favorita cuya compañía holding está registrada en las Islas Vírgenes Británicas. Sus accionistas son Digtrade Group Ltd., Newtrade Capital Inc. y Seylla Limited Partnership constituidas en las Islas Vírgenes Británicas, las cuales son controladas por Favorita Fruit Co. Ltd., por lo que los estados financieros de la Compañía deben ser incorporados en los estados financieros consolidados de Favorita Fruit Co. Ltd, los cuales se emiten por separado.

Situación económica del país –

Durante el 2016 la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, lo cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. Adicionalmente el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas para el país.

Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo se resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardas y se dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe hasta junio del 2017.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no ha originado efectos en las operaciones de la Compañía, debido a que durante el ejercicio no ha realizado actividades de producción solo transacciones con las compañías relacionadas. Sin embargo la Gerencia está atenta a los mecanismos y políticas de carácter fiscal y monetario que pudieran tener efectos en las actividades de la Compañía.

AGRÍCOLA SOR NORMITA S.A. SORNORMI

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por el Representante Legal de la Compañía el 13 de abril del 2016 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los estados financieros de Agrícola Sor Normita S. A. SORNORMI, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que son medidas a sus valores razonables.

Al 31 de diciembre de 2016, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

AGRÍCOLA SOR NORMITA S.A. SORNORMI

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 7	Enmiendas que incorporan revelaciones adicionales que permiten analizar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.	1 de enero 2017
NIC 12	Enmiendas que establecen el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas, y aclaran como contabilizar los activos por impuestos diferidos, relacionados con instrumentos de deuda medidos a valor razonable.	1 de enero 2017
NIIF 12	Mejoras con respecto a la clarificación del alcance de la norma "Información a revelar sobre participaciones en otras entidades".	1 de enero 2017
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero 2018
NIC 40	Enmiendas que clasifican aspectos referentes a las transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero 2018
NIIF 2	Enmiendas que aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero 2018
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
IFRIC 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019

La Administración estima que la adopción de las nuevas NIIF, así como de las enmiendas y las nuevas interpretaciones antes descritas no generará un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

2.2 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

AGRÍCOLA SOR NORMITA S.A. SORNORMI

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.4 Activos y pasivos financieros

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

- (a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.
- (b) **Otros pasivos financieros:** Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores y cuentas por pagar a compañías relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, es decir, cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

- **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

AGRÍCOLA SOR NORMITA S.A. SORNORMI

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

- (i) Cuentas por pagar a proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días.
- (ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Comprenden recursos recibidos de sus compañías relacionadas para financiar su capital de trabajo. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devengan intereses y serán liquidadas una vez que se concrete la venta o alquiler de las propiedades de la Compañía.

2.4.3 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos, edificios e instalaciones) mantenidos con la finalidad de conseguir rentas, plusvalías o ambas. Se registran inicialmente al costo, el cual comprende todos los desembolsos directamente atribuibles a la construcción del activo e intereses y otros costos de endeudamiento siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquel que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas son medidas a su valor razonable, el cual es determinado por un perito independiente debidamente calificado.

Las pérdidas y ganancias por la venta de las propiedades de inversión, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en que se originan.

El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

AGRÍCOLA SOR NORMITA S.A. SORNORMI

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Al 31 de diciembre de 2016, la jerarquía del valor razonable de las propiedades de inversión corresponde al Nivel 2, de acuerdo a la clasificación establecida por la NIIF 13.

2.6 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

a) Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 25% si los accionistas finales de la Compañías están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce al 12% y 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

El pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta", es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

AGRÍCOLA SOR NORMITA S.A. SORNORMI

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía no registra saldos de activos o pasivos por impuesto diferido por las diferencias temporarias existentes, en razón que en los últimos años el impuesto a la renta reconocido en resultados por la Compañía corresponde al impuesto a la renta mínimo y no al impuesto causado.

2.7 Resultados acumulados

Los resultados acumulados incluyen aquellos provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF y los saldos de reservas de capital anterior a la adopción.

Provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" 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, las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000.

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. Se clasifican en Resultados Acumulados de acuerdo a disposiciones legales vigentes al momento de adopción de las NIIF.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

AGRÍCOLA SOR NORMITA S.A. SORNORMI

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Impuesto a la renta diferido:** La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro y en función de lo indicado en la Nota 2.6 b), cuya aplicabilidad se evalúa al final de cada año.
- **Valor razonable de las propiedades de inversión:** Luego del reconocimiento inicial, se miden a su valor razonable, el cual es determinado por un perito independiente debidamente calificado, bajo los lineamientos del nivel 2 de la jerarquía del valor razonable en función de las técnicas de valoración utilizadas para su determinación.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO

4.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Vicepresidencia Financiera Corporativa, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Comité Ejecutivo medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

Riesgos de mercado:

(a) *Riesgo de precio y concentración*

No existe riesgo de mercado ya que la principal exposición a la variación de precios y concentración de la Compañía esta relacionada al arriendo o venta del bien inmueble propiedad de la Compañía, durante el 2016 y 2015 este bien no fue arrendado.

(b) *Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo*

El endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos, sin embargo, el riesgo de tasa de interés para la Compañía es nulo, debido a que no mantiene obligaciones con instituciones financieras. El financiamiento proviene fundamentalmente de operaciones con compañías relacionadas.

AGRÍCOLA SOR NORMITA S.A. SORNORMI

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito se encuentra presente en los depósitos bancarios (efectivo y equivalentes de efectivo), ya que no mantiene cuentas por cobrar a clientes.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denotan niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

Riesgo de liquidez:

La Compañía no mantiene instrumentos derivados ni pasivos financieros significativos a la fecha del estado de situación.

4.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha, con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Composición:

	Terrenos	Edificios	Instalaciones/ Obras Infraestructura	Total
Al 1 de enero del 2015				
Costo	7,666,058	11,512	201,500	7,905,100
Movimientos 2015				
Incremento por valor razonable	11,900	-	36,000	47,900
Valor en libros al 31 de diciembre del 2015	7,677,958	11,512	240,500	7,953,000
Movimientos 2016				
Incremento por valor razonable	956,994	75,592	147,710	1,180,295
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	8,634,950	109,114	388,210	9,133,295

AGRÍCOLA SOR NORMITA S.A. SORNORMI

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2016 el valor razonable de las propiedades de inversión, según valuaciones realizadas por peritos independientes, fue determinado bajo los lineamientos del nivel 2 de la jerarquía del valor razonable y función de las técnicas de valoración utilizadas para su determinación, la cual se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía, y en el conocimiento y experiencia en el mercado inmobiliario.

6. IMPUESTOS

a) Situación fiscal

La Compañía no ha sido fiscalizada hasta la presente fecha. Los años 2013 a 2016, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

b) Impuestos por recuperar

	2016	2015
Impuesto al valor agregado - IVA	6,314	6,314
Retenciones en la fuente	43	43
	<u>6,357</u>	<u>6,357</u>

c) Impuestos por pagar

	2016	2015
Retenciones en la fuente	2,345	97

d) Impuesto a la renta corriente

Durante el año 2016, la Compañía generó una utilidad por valuación de propiedades de inversión, cuyo ingreso es exento y por lo tanto no causó impuesto a la renta del año; sin embargo, determinó y pagó US\$13,676 (2015: US\$14,153) correspondiente al anticipo mínimo de impuesto a la renta. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$13,676 (2015: US\$14,153) como gasto de impuesto a la renta.

AGRÍCOLA SOR NORMITA S.A. SORNORMI

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Composición:

	2016	2015
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Newtrade Capital Ltd.	61,686	-
	<u>61,686</u>	<u>-</u>
<u>Cuentas por pagar</u>		
Reybanpac, Rey Banano del Pacífico (1)	60,001	1,106,768
Fertisa, Fertilizantes, Terminales I Servicios, S.A	360	360
	<u>60,361</u>	<u>1,107,128</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de la cuenta por pagar corresponde mayormente a pagos efectuados por Reybanpac, Rey Banano del Pacífico C. A. a nombre de la Compañía, estos saldos no tienen vencimientos establecidos y no generan intereses, estos saldos se liquidarán al momento en que la Compañía materialice la venta o alquiler de sus propiedades. Durante el año 2016, se realizó una transferencia de deuda de Reybanpac, Rey Banano del Pacífico C.A. a Seylla Limited Partnership, los cuales fueron utilizados para la capitalización de acreencias.

8. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el capital suscrito y pagado está representado por 3,012,000 (2015: 300,000) acciones con un valor nominal de US\$1.00 (2015: US\$0.04), todas ordinarias y nominativas:

Nombre	Nacionalidad	Participación	
		2016	2015
Seylla Limited Partnership	Nueva Zelanda	42.20%	
Bigtrade Group Ltd.	Islas Virgenes Británicas	28.90%	50.00%
Newtrade Capital Ltd.	Islas Virgenes Británicas	28.90%	50.00%
		<u>100%</u>	<u>100%</u>

En Junta General de Accionistas de fecha diciembre de 2016, se decidió aumentar el capital social de la Compañía en US\$3,000,000 mediante la compensación de acreencias con Seylla Limited Partnership por US\$1,268,490 y capitalización de reservas por US\$1,731,510.

AGRÍCOLA SOR NORMITA S.A. SORNORMI

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Debido a que las compañías accionistas, son empresas domiciliadas en el exterior, Agrícola Sor normita, S.A. es considerada una compañía extranjera según el Régimen común de tratamiento previsto en la Decisión 291 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena que le permite transferir libremente sus utilidades al exterior, siempre que haya cumplido con el pago de los impuestos correspondientes

9. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.