



AGRICOLA INDUSTRIAL TROPICAL S.A.

INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN 2018

A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE AGRICOLA INDUSTRIAL TROPICAL S.A. AGROTROPICAL

Quevedo, 06 de Mayo del 2019

La empresa **Agrícola Industrial Tropical S.A. AGROTROPICAL** es una sociedad anónima establecida en 1997 que se dedicaba a la producción cacao y teca de primera calidad, cumpliendo estándares de los mercados más exigentes.

AGROTROPICAL disponía de 656 hectáreas de tierra muy fértiles, divididas en 3 predios. La hacienda Rio Lindo Alto con 146,6 has de cacao y 30 de teca de 18 años, la hacienda Clemencia con 102,9 has de cacao y 117 has de teca de varias edades y finalmente la hacienda Rio Lindo Bajo con 77,2 has de cacao y 75 has de ciclo corto. El área restante correspondía a márgenes de ríos, zonas de amortiguamiento y humedales. Estas 3 haciendas fueron vendidas durante el año 2018 a una empresa Ecuatoriana constituida en Marzo del 2018, cuyos accionistas son 2 empresas de Nacionalidad Alemana.

Las principales actividades realizadas durante el ejercicio económico 2018 fueron las siguientes:

VENTA DE LA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

En el año 2017 los accionistas mayoritarios propusieron la idea de vender las haciendas por lo cual contrataron los servicios de especialistas en el tema, a fin de buscar posibles compradores y, es así que con fecha 11 de septiembre del 2017 Agrotropical y la empresa 12Tree Finance GmbH (Corporación sujeta a las leyes de la República de Alemania) asesores de un Fondo de Inversión de Luxemburgo, firmaron un carta de intención de compra-venta de las 3 haciendas.

Durante los meses de enero a marzo del 2018, la empresa 12Tree realizó revisiones técnicas, comerciales, financieras, legales, impositivas y las diligencias debidas a fin de comprobar que no existían riesgos críticos en relación con Agrotropical, sus actividades comerciales, los Activos y confirmar el Precio de venta.

En Marzo del 2018 se cerraron las negociaciones de venta de las 3 haciendas y el precio pactado fue de \$10'000.000, valor que incluía las tierras, Edificios, Infraestructuras, Plantaciones, Sistemas de riego, Maquinarias y Equipos, Vehículos, etc., en resumen todos los activos.

Las formas de pago y detalles de las negociaciones fueron los siguientes:

HACIENDA:	RIO LINDO ALTO
Acto:	Compra-Venta
Fecha de escritura según Notaria 2da. Del Cantón Quevedo: Rómulo Euclides Martínez Núñez	17/8/2018
Fecha de inscripción de la escritura en Registrador de la Propiedad de Quevedo:	28/8/2018
Precio de venta:	3.099.594,90
Monto del 1er. Pago: 28/08/2018 con CD#2301126262 Banco del Pichincha endosado a favor de Agrotropical	2.851.594,90
Monto del 2do. Pago (Diferido); 24/02/2019 con cheque	248.000,00

HACIENDA:	CLEMENCIA
Acto:	Levantamiento de Hipoteca (Banco Pichincha) y Compra-Venta
Fecha de escritura según Notaria 2da. Del Cantón Quevedo: Rómulo Euclides Martínez Núñez	17/8/2018
Bien hipotecado:	Lote de terreno de Balzar
Fecha de inscripción de la escritura en Registrador de la Propiedad de Balzar:	27/8/2018
Precio de venta:	4.315.554,62
Monto del 1er. Pago: 27/08/2018 con CD#2301126258 Banco Pichincha endosado a favor de Agrotropical	3.475.377,57
Monto del 2do. Pago: 27/08/2018 con CD #2301126270 (pignorado a favor del Banco Pichincha por deuda de Agrotropical).	494.977,05
Monto del 3er. Pago (Diferido) 23/02/2019 con cheque	345.200,00

HACIENDA:	RIO LINDO BAJO
Acto:	Terminación de Fideicomiso Mercantil y Contrato de Compra-Venta
Fecha de escritura según Notaria 2da. Del Cantón Quevedo: Rómulo Euclides Martínez Núñez	11/12/2018

Liquidación del Fideicomiso	Se procede a liquidar el Fideicomiso AGROTROPICAL debido a que ya no existe ninguna obligación o deuda con TRUCORP, por lo cual se restituye la Hacienda RLB a favor de AGROTROPICAL
Fecha de inscripción de la escritura en Registrador de la Propiedad y Mercantil de Mocache:	4/1/2019
Precio de venta	2.584.850,48
Monto del 1er. Pago: 04/01/2019 con CD#2301159373 Banco Pichincha endosado a favor de Agrotropical	2.378.050,48
Monto del 2do. Pago (Diferido) 3/07/2019 con CD Banco del Pichincha a favor de ECURRIOLINDO	206.800,00

A pesar que la Negociación de la Venta de las haciendas finalizaron en Marzo del 2018, a partir del 1 de abril hasta el 31 de agosto del 2018, las haciendas continuaron bajo la administración de Agrotropical, inclusive realizando ventas y generando costos y gastos, en base a un acuerdo entre ECUARIOLINDO Y AGROTROPICAL, en el cual se estableció que el neto de dichos valores debían ser reembolsados a favor de AGROTROPICAL y/o ECURRIOLINDO.

INVERSIONES FINANCIERAS

Los certificados de depósitos recibidos a favor de AGROTROPICAL en agosto del 2018 como anticipos por las ventas de las haciendas fueron de \$6'821.949,52 de los cuales \$ 6'326.000,00 fueron renovados por Agrotropical en el Banco Bolivariano y la diferencia de **\$494.977,05 correspondía a un certificado de depósito que estaba pignorado a favor del Banco del Pichincha** por deudas que mantenía Agrotropical con dicha Institución Bancaria.

Al 31/12/2018 el saldo de las Inversiones fue de \$3'474.045,56, luego de cancelar obligaciones bancarias y con terceros. Los rendimientos financieros fueron de \$72.775,61.

PAGO DE OBLIGACIONES FINANCIERAS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Una vez que la empresa disponía de liquidez por la venta de las haciendas, se procedieron a cancelar cada una de las obligaciones pendientes que a esa fecha ascendían a \$2'600.000 (Obligaciones con instituciones financieras y con terceros por \$2'000.000 y; con empleados (liquidaciones de haberes), proveedores, SRI, y otros por \$600.000).

LIQUIDACION DEL PERSONAL ADMINISTRATIVO Y DE CAMPO

Todos los empleados fueron liquidados de acuerdo al Código de Trabajo, es decir se procedió con el pago de los beneficios sociales proporcionales más el desahucio y bonificación por despido intempestivo. Las actas de finiquito fueron legalizadas en el Ministerio de Relaciones Laborales.

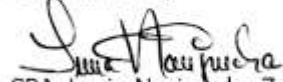
ESTADOS FINANCIEROS 2018

Los Estados financieros al 31 de diciembre del 2018 presentan razonablemente la situación financiera y económica de la empresa, además cumplen con la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF).

GENERALIDADES

Durante el período 2018 la empresa cumplió con las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, así como también con las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

Cordialmente,



CPA. Lucía Nacipucha Zumba

GERENTE

SUBROGANTE DEL PRESIDENTE EJECUTIVO

