Hansen-Holm

HACIENDA SAN RAFAEL S.A. (H.S.R.)

Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011
En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas de
Hacienda San Rafael S.A. (H.S.R.)

1. Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de Hacienda San Rafael S.A. (H.S.R.) al 31 de diciembre del 2012 y 2011, y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoria que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. Excepto por lo mencionado en el párrafo sexto, consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Limitación al alcance

6. Al 31 de diciembre del 2012, no hemos recibido respuesta a la confirmación enviada al Fideicomiso Piedra Larga.

Opinión

7. En nuestra opinión, excepto el efecto de los ajustes, si los hubiere, que pudieran haberse determinado, si hubiéramos podido revisar la información descrita en el párrafo sexto, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de Hacienda San Rafael S.A. (H.S.R) al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los resultados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asunto de énfasis

8. Los estados financieros de Hacienda San Rafael S.A. (H.S.R) han sido preparados en cumplimiento de los requerimientos vigentes en el Ecuador de acuerdo a la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O.498 del 31.XII.2008) para la presentación de los estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. El impacto de la aplicación por primera vez de la norma es de US$5,679,761, Ver Nota 15. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS.

   Los estados financieros adjuntos han considerado la NIC 12 Impuesto a las Ganancias, situación que genera un pasivo por impuesto diferido. A la fecha de este informe la Autoridad Tributaria no se ha pronunciado sobre el tratamiento de esta partida.

9. Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía mantiene cuentas por cobrar y pagar con relacionadas, como se menciona en las Notas 4. CUENTAS POR COBRAR, 11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR y 12. OBLIGACIONES.

10. El informe de cumplimiento de obligaciones tributarias de Hacienda San Rafael S.A. (H.S.R.), por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, al 31 de diciembre del 2012 se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Mayo 27, 2013

Mario A. Hansen-Holm
Matrícula CPA G.10.923

Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
SC RNAE - 003

HACIENDA SAN RAFAEL S.A. (H.S.R.)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

ACTIVOS	Notas	2012	2011
Efectivo		3,899	15,888
Cuentas por cobrar	4	560,349	475,206
Inventarios	5	58,740	52,192
Activos biológicos	6	358,610	741,146
Total activo corriente		981,598	1,284,432
Propiedades, instalaciones, maquinarias y equipos, neto	7	7,921,460	6,975,989
Activos biológicos, neto	8	2,304,714	1,974,951
Inversiones	9	3,444,000	3,444,000
Otros activos	10	204,988	2,284,613
Impuesto diferido	14	253,814	209,497
Total activos		15,110,574	16,173,482
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS			
Obligaciones	12	200,000	200,000
Cuentas y documentos por pagar	11	1,032,424	182,106
Gastos acumulados		42,978	48,826
Total pasivo corriente		1,275,402	430,932
Obligaciones	12	8,144,369	9,062,630
Jubilación patronal y desahucio		26,971	26,970
Impuesto diferido	14	495,945	500,955
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	15	2,500,000	2,500,000
Aportes para futuras capitalizaciones		500,000	500,000
Reserva legal		5,520	5,520
Resultados acumulados	15	2,162,367	3,146,475
Total patrimonio de los accionistas		5,167,887	6,151,995
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		15,110,574	16,173,482

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Julio Bohórquez
Gerente General

C.P.A. Tomás Abarca
Contador General

HACIENDA SAN RAFAEL S.A. (H.S.R.)

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2012	2011
INGRESOS			
Ventas de caña de azúcar		884,082	741,002
Venta de ganado lechero		12,125	178,659
Venta de cacao		210,161	230,659
Venta de ganado vacuno		186,291	104,591
Otros		9,075	14,647
Costo de ventas		(1,656,748)	(1,004,330)
(Pérdida) utilidad bruta		(355,014)	265,228
GASTOS			
Gastos de administración		(460,926)	(410,225)
Gastos financieros		(3,406)	(152,755)
Otros ingresos, neto	16	826,960	401,110
Total gastos		362,628	(161,870)
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		7,614	103,358
Participación a trabajadores	13	(993)	(9,957)
Impuesto a la renta	13	(60,006)	(62,423)
(Pérdida) utilidad neta del ejercicio		(53,385)	30,978

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Julio Bohórquez
Gerente General

C.P.A. Tomás Abarca
Contador General

HACIENDA SAN RAFAEL S.A. (H.S.R)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

				---------- Resultados acumulados ----------			
	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Adopción por primera vez de las NIIF	Resultados acumulados	Total resultados acumulados	Total
Saldos a diciembre 31, 2010 ajustados	2,500,000	500,000	1,232	5,679,761	(2,559,976)	3,119,785	6,121,017
Utilidad neta del ejercicio					30,978	30,978	30,978
Transferencia a reserva legal			4,288		(4,288)	(4,288)	0
Saldos a diciembre 31, 2011	2,500,000	500,000	5,520	5,679,761	(2,533,286)	3,146,475	6,151,995
Ajuste por inversión en acciones					(923,393)	(923,393)	(923,393)
Ajuste Encargo fiduciario					(54,211)	(54,211)	(54,211)
Ajuste impuesto diferido				46,881		46,881	46,881
Pérdida neta del ejercicio					(53,385)	(53,385)	(53,385)
Saldos a diciembre 31, 2012	2,500,000	500,000	5,520	5,726,642	(3,564,275)	2,162,367	5,167,887

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Julio Bohórquez
Gerente General

C.P.A. Tomás Abarca
Contador General

HACIENDA SAN RAFAEL S.A. (H.S.R.)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	2012	2011
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
(Pérdida) utilidad neta del ejercicio	(53,385)	30,978
Ajustes para reconciliar la (pérdida) utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación	214,280	185,379
Participación a trabajadores e impuesto a la renta	60,999	72,380
Bajas por muerte de semovientes	0	11,087
Ajustes de inventario en proceso de lechería	0	593,620
Ingreso por valor razonable activo biológico	(361,864)	0
Amortización de otros activos	438,585	137,069
Ingresos por inversión permanente	0	(1,148,446)
Provisión jubilación patronal y desahucio	0	6,636
Cambios netos en activos y pasivos		
Cuentas por cobrar	(138,391)	260,199
Inventarios	375,988	(597,981)
Cuentas y documentos por pagar	850,318	(514,175)
Gastos acumulados y otros	(11,850)	74,010
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	1,374,680	(889,244)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades, instalaciones, maquinarias y equipos, neto	(61,924)	(153,828)
Activos biológicos	(406,484)	137,592
Dividendos en acciones y títulos	0	1,148,446
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de inversión	(468,408)	1,132,210
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos bancarios	0	683,333
Compañías relacionadas	(918,261)	(924,647)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiamiento	(918,261)	(241,314)
(Disminución) aumento neto en efectivo	(11,989)	1,652
Efectivo al comienzo del año	15,888	14,236
Efectivo al final del año	3,899	15,888

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Julio Bohórquez
Gerente General

C.P.A. Tomás Abarca
Contador General

HACIENDA SAN RAFAEL S.A. (H.S.R)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2012 Y 2011

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

Hacienda San Rafael S.A. (H.S.R.) fue constituida en Ecuador en Agosto 12 de 1997 e inició sus operaciones en Septiembre de ese mismo año. Su actividad principal es la cría y comercialización de semovientes productores de carne y desde el año 2002, la obtención y cría de ganado vacuno para la producción y comercialización de leche. La Compañía dispone de una extensión de 2,082 hectáreas, de las cuales 1,353 hectáreas están destinadas a potreros para la cría y mantenimiento de ganado vacuno e infraestructura para la producción de leche, 201 hectáreas destinadas al cultivo de cacao, 39 hectáreas para caña guadua silvestre, 213 hectáreas para caña de azúcar y 276 hectáreas destinadas a bosques y caserío.

Con fecha 28 de noviembre del 2011, se elabora el acta de inventario físico de ganado lechero por cierre de línea de negocio de propiedad de Hacienda San Rafael S.A (H.S.R) para destinar al grupo de ganado lechero para la venta de camal, en virtud del cierre de la línea de negocio lechero de la Compañía. Al 31 de diciembre del 2011, se realizó un ajuste de US$593,620 a la división de ganado lechero, Ver Nota 16. OTROS INGRESOS, NETO.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía dispone de 728 (2011: 930) cabezas de ganado de carne y (2011: 121) cabezas de ganado productor de leche .

La Administración certifica que se ha registrado los ingresos y gastos bajo el principio de devengado.

A criterio de la Administración, no se prevé, en estos momentos ninguna situación que pueda afectar el giro del negocio.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF de acuerdo a la última traducción al español en la fecha en que se informe, de conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 498 del 31.XII.08).

a) Inventarios

Los inventarios están conformados principalmente por suministros que se utilizan para fumigaciones de las plantaciones de cacao y otros suministros para el proceso de recolección. Los inventarios son registrados al costo y valorizados al método promedio, que no excede el valor neto realizable.

b) Propiedades, instalaciones, maquinarias y equipos

Los terrenos, maquinarias y equipos se presentan a su valor razonable.

Los costos de mantenimiento y reparación menores se cargan a las operaciones del año.

La depreciación de los activos 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 e instalaciones	10 años
Maquinarias y equipos agrícolas	5 - 30 años
Obras de infraestructura	8 - 16 años

c) Activos biológicos

Los activos biológicos: i) ganado de lechería y de crianza; ii) cultivos de cacao y caña de azúcar; iii) siembra de teca; y, iv) potrero. Estos activos biológicos están medidos a su valor razonable bajo el método de revalorización soportado en estudios técnicos realizados por peritos calificados y los cambios que se ocasionen en los mismos son reconocidos en los resultados en el período que se producen.

Además incluye cultivos de caña de azúcar en proceso y cacao, los cuales representan costos de semillas y trabajos agrícolas realizados en los cultivos que tienen una etapa de crecimiento de 5 y 3 años respectivamente, hasta que se encuentran listos para su explotación.

d) Inversiones

Las inversiones en titularizaciones y en acciones están medidas al costo, de acuerdo a la NIC 39.

e) Jubilación patronal y desahucio

Las provisiones son registradas en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

f) Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por participación a trabajadores del 15% de utilidad del ejercicio corriente en base a normas legales, por lo tanto se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

g) Impuesto a la renta y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende al impuesto a la renta corriente y diferido. El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva del 23% (2011: 24%).

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

h) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen como ingresos en el estado de resultados cuando se transfieren los beneficios y riesgos, es probable que fluyan los recursos económicos en el futuro hacia la empresa y la transferencia se puede medir fiablemente.

3. ESTIMADOS Y CRITERIOS CONTABLES CRÍTICOS

Los estimados y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideren razonables de acuerdo a las circunstancias. La Administración no considera que existan ajustes al valor razonable de los activos de propiedad de la Compañía.

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, cuentas por cobrar está compuesta de la siguiente manera:

	2012	2011
Anticipos a proveedores y contratistas	120,953	123,878
Clientes	3,145	17,296
Empleados	2,856	6,478
Impuestos anticipados	17,218	5,011
Fideicomiso Administración Flujo Cañicultores Valdez	125,615	254,492
Partes relacionadas		
Compañía Azucarera Valdez S. A.	222,201	0
Fideicomiso Fincas San Rafael	68,051	68,051
Proturasa	310	0
	560,349	475,206

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 las principales transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

		2012	2011
Compañía Azucarera Valdez S. A.	Venta de caña	884,082	411,734
Compañía Azucarera Valdez S. A.	Préstamo - compras	222,221	640,444

5. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, inventarios está formado de la siguiente manera:

	2012	2011
Otros	58,740	52,192
	58,740	52,192

6. ACTIVOS BIOLÓGICOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el saldo de activos biológicos está compuesto por lo siguiente:

	2012	2011
Proyecto caña de azúcar	255,930	638,509
Proyecto cacao	102,680	102,637
	358,610	741,146

7. PROPIEDADES, INSTALACIONES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el movimiento de propiedades, instalaciones, maquinarias y equipos es el siguiente:

	2012					
	Terrenos	Edificios e instalaciones	Obras de infraestructura	Maquinarias y equipos	Otros activos	Total
Saldo inicial	5,067,404	271,391	788,726	722,119	126,349	6,975,989
Adquisiciones, netas		18,947	41,533	19,649	(18,205)	61,924
Reclasificación (1)		1,097,827				1,097,827
Depreciación del año		(36,396)	(91,694)	(55,987)	(30,203)	(214,280)
Saldo final	5,067,404	1,351,769	738,565	685,781	77,941	7,921,460

(1) Con fecha 4 de abril del 2012, Fiducia S.A. realizó la entrega del Informe de Rendimiento de cuentas del Encargo Fiduciario Hacienda San Rafael – Complejo Campestre, por la finalización del proyecto, por lo cual se realizó la reclasificación a propiedades, instalaciones, maquinarias y equipos.

	2011					
	Terrenos	Edificios e instalaciones	Obras de infraestructura	Maquinarias y equipos	Otros activos	Total
Saldo inicial	5,067,404	307,036	875,850	622,040	135,210	7,007,540
Adquisiciones, netas				134,647	19,181	153,828
Depreciación del año		(35,645)	(87,124)	(34,568)	(28,042)	(185,379)
Saldo final	5,067,404	271,391	788,726	722,119	126,349	6,975,989

8. ACTIVOS BIOLÓGICOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, activos biológicos incluyen lo siguiente: ganado de lechería y de crianza, cultivos de cacao y caña de azúcar, siembra de teca y potrero, el movimiento es el siguiente:

	2012	2011
Saldo al inicio del año	1,974,951	2,260,699
Adiciones y ventas, netas	406,484	(148,679)
Ajuste por valor razonable	361,864	0
Amortización del año	(438,585)	(137,069)
Saldo al final del año	2,304,714	1,974,951

9. INVERSIONES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, inversiones está compuesta de la siguiente manera:

	2012	2011
Títulos fiduciarios - Omnihospital (1)	2,256,000	2,256,000
Acciones - Fideicomiso Guayhost S.A. (2)	1,188,000	1,188,000
	3,444,000	3,444,000

(1) Corresponde a contrato de compra venta de los títulos del Fideicomiso Mercantil Irrevocable "Titularización Omnihospital" entregados por Duncan Business a favor de Hacienda San Rafael S.A. (H.S.R.)

(2) Corresponde a contrato de compra venta de acciones del 23.76% de la Compañía Guayhost S.A.

10. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, otros activos incluye:

	2012	2011
Encargo Fiduciario – San Rafael - Complejo Campestre Familia Noboa (1)	0	1,152,037
Encargo Fiduciario - Hacienda San Rafael (1) y (2)	204,988	1,128,382
Otros	0	4,194
	204,988	2,284,613

(1) Con fecha 4 de abril del 2012, se reclasificó a Propiedad, instalaciones y equipos por liquidación de proyecto. Ver Nota 17. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

(2) Al 31 de diciembre del 2012, se ajustó otros activos por US$923,393, contra resultados acumulados, Ver Nota 15. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas y documentos por pagar son las siguientes:

	2012		2011
Proveedores	24,551		114,682
Impuestos	4,898		16,719
Otras cuentas por pagar	2,397		4,932
Compañías relacionadas			
Compañía Azucarera Valdez S. A.	5,000		44,817
Consorcio Nobis	578		956
Universal Sweet Industries S.A. (1)	995,000	(1)	0
	1,032,424		182,106

(1) Corresponde a anticipos recibidos por Universal Sweet Industries S.A. para futura compra de cacao.

12. OBLIGACIONES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las obligaciones a corto y largo plazo son las siguientes:

	2012	2011
Binzer Holding S.A.	1,771,057	3,095,792
Duncan Business Inc.	4,218,199	4,218,199
Gulkana	507,993	404,306
Fideicomiso Piedra Larga	861,000	861,000
Susanville S.A.	502,787	0
Banco Bolivariano (1)	283,333	483,333
	8,144,369	9,062,630

(1) Corresponde a préstamo local con vencimiento hasta mayo del 2015 a un interés anual del 8.50% cuya porción corriente es de US$200,000.

Los préstamos realizados con partes relacionadas no generan intereses ni tienen establecidos los plazos de vencimiento.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las principales transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

		2012	2011
Binzer Holding S.A.	Préstamo	1,324,735	2,139,172
Duncan Business Inc.	Préstamo	0	3,502,007
Gulkana	Anticipo	103,687	404,306

13. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 23% (2011: 24%), disminuyéndose en un 10% cuando los resultados se capitalizan. La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2012	2011
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	7,614	103,358
Participación a trabajadores	(993)	(9,957)
Gastos no deducibles	159,022	249,279
Amortización de pérdidas	(26,409)	0
Deducciones tributarias	(61,044)	(82,584)
Utilidad gravable	78,190	260,096
Impuesto a la renta corriente	17,984	62,423
Anticipo mínimo	60,006	0

IMPUESTO DIFERIDO

De acuerdo al método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el impuesto diferido activo es:

	2012	2011
Saldo inicial	209,497	209,497
Ajuste año	44,317	0
Saldo final	253,814	209,497

De acuerdo al método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el impuesto diferido pasivo es:

	2012	2011
Saldo inicial	500,955	500,955
Ajuste	(5,010)	0
Saldo final	495,945	500,955

14. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 62,500,000 acciones ordinarias y nominativas, de valor nominal de US$0.04 cada una.

Resultados acumulados

a) Ajustes acumulados por transición a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

De acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera 1, el siguiente cuadro muestra los ajustes causados por la transición de Normas Ecuatorianas de Contabilidad a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, así tenemos:

	31/12/2010	1/1/2010
Total Patrimonio de acuerdo a NEC	441,256	723,283
Ajustes del Período de transición NEC a NIIF		
Propiedades	7,002,800	1,038,509
Activos biológicos	(1,145,533)	0
Otros activos	(19,241)	(19,241)
Cuentas por pagar	100,567	100,567
Gastos acumulados	(13,070)	(13,070)
Cuentas por pagar largo plazo	(787)	(787)
Pasivo por impuesto diferido	(291,459)	0
Ajustes iniciales en NIIF	5,633,277	1,105,978
Variación en la utilidad del ejercicio 2010 por conversión a NIIF	46,484	0
Total Patrimonio de acuerdo a NIIF	6,121,017	1,829,261

b) Ajuste inversión en acciones

Con fecha 30 de noviembre del 2012, mediante Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas, se aprueba ajuste por inversión mantenida en Fideicomiso Fincas San Rafael por US$923,393.

16. OTROS INGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, otros ingresos (gastos), neto incluye lo siguiente:

	2012	2011
Otros ingresos		
Ingreso por inversión permanente	371,203	1,148,446
Otros ingresos varios	480,075	36,884
Total Otros Ingresos	851,278	1,185,330
Otros egresos		
Muerte de ganado lechero	(1,588)	(9,450)
Muerte de ganado vacuno	(6,107)	(1,637)
Costo de venta de ganado lechero	0	(177,550)
Pérdida por robo de ganado lechero	(126)	0
Costo de venta ganado equino	(5,220)	0
Ajuste a inventario en proceso lechería	0	(593,620)
Ajustes NIIF	(7,425)	0
Otros egresos	(3,852)	(1,963)
Total Otros Egresos	(24,318)	(784,220)
	826,960	401,110

17. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

a) Encargo Fiduciario denominado "Hacienda San Rafael - Complejo Campestre Familia Noboa"

Con fecha 2 de julio del 2007 se firma el contrato de encargo fiduciario denominado "Hacienda San Rafael -Complejo Campestre Familia Noboa". La finalidad del encargo fiduciario es el desarrollo del proyecto de construcción de 3 casas ubicadas en el Km 86 Vía Naranjito – Bucay Cantón Antonio Elizalde, provincia del Guayas de propiedad de Hacienda San Rafael.

Con fecha 4 de abril del 2012, Fiducia S.A. presentó informe de rendimiento de cuentas, por finalización del proyecto.

b) Encargo Fiduciario denominado "Hacienda San Rafael"

Con fecha 2 de julio del 2007 se firma el contrato de encargo fiduciario denominado "Hacienda San Rafael". La finalidad del encargo fiduciario es el desarrollo del proyecto turistico de 15 hectáreas ubicado en el Km 86 Vía Naranjito – Bucay Cantón Antonio Elizalde, provincia del Guayas de propiedad de Hacienda San Rafael.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 5 y 18 de febrero del 2013, se devolvió el anticipo recibido por Universal Sweet Industries S.A., para futuras compras de cacao por US$995,000 por no cumplirse las condiciones convenidas para la entrega de cacao en grano.