

SERFIDEC S.A.

Estados financieros Año terminado al 31 de diciembre de 2013

INDICE

Informe del auditor externo independiente

Estados financieros auditados:

- Estados de situación financiera
- Estados de resultado integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas utilizadas:

US\$	- Dólares de los Estados Unidos de América
PCGA anteriores	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
Compañía	- SERFIDEC S.A.

SERFIDEC S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

1. Operaciones

SERFIDEC S.A., fue constituida el 15 de julio de 1983, e inscrita en el Registro Mercantil en agosto de 1983. Tiene por objeto dedicarse a la compra venta, administración y explotación de bienes inmuebles, prestación de servicios profesionales de abogacía, la explotación agropecuaria y ganadera en todas sus fases, así como la industrialización, comercialización y exportación de sus productos, mediante la ejecución de toda clase de actos y contratos permitidos por las leyes ecuatorianas y relacionadas con ese objeto.

Dirección: Pichincha / Pedro Moncayo / Panamericana Norte S/N y Entrada a Tupigachi

2. Base de presentación

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la gerencia de la compañía, que manifiesta expresamente que los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES), vigentes al 31 de diciembre de 2013.

Base de medición

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la compañía. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A., la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional y de presentación de la Compañía.

Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía.

La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal del país.

Uso de Estimaciones y Supuestos

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado

SERFIDEC S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Período Económico

El período económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde al período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre del 2014.

3. Resumen de políticas contables significativas

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, sin restricciones que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Cuentas por cobrar y préstamos

Cuentas por cobrar y préstamos, son activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. La Compañía mantiene en esta categoría, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición, y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como ingreso financiero. Las pérdidas que resulten de un deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costo financiero.

Baja en cuentas

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo; Se hayan transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y; Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

SERFIDEC S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Deterioro del valor de los activos financieros-

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el “evento que causa la pérdida”), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Pasivos financieros

Préstamos y cuentas por pagar

La Compañía mantiene en esta categoría las cuentas por pagar comerciales (acreedores comerciales) y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización, a través del método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados.

SERFIDEC S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados.

Deterioro de activos no financieros

A cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuadas, incluido el deterioro del valor de los inventarios, se reconocen en el estado de Resultados en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado.

Inventarios

Los inventarios son valorizados al costo promedio, o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto realizable corresponde al costo de reposición de las partidas.

SERFIDEC S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Activos Fijos

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

La frecuencia de las revaluaciones depende de los cambios que experimenten los Valores Razonables de los elementos del Activo Fijo que se estén revaluando después del reconocimiento inicial, los activos fijos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

Los equipos y maquinaria han sido calculados según el método de reposición, con la aplicación de los factores de depreciación según su estado actual a la fecha de inspección: edad y/o horas de uso, mantenimiento, deterioro, tecnología y estado de conservación.

Las tasas de depreciación están basadas en la vida útil estimada de los bienes, que son:

Ítem	Vida útil (en años)
Construcciones	20
Instalaciones e invernaderos	10
Maquinaria y equipo	10
Muebles y enseres y equipos oficina	10

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación seleccionados son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida útil.

Una partida de activos fijos es retirada al momento de su disposición o cuando no se esperan beneficios económicos de su uso o disposición posterior. Cualquier ganancia o pérdida que surja al momento del retiro del activo fijo (calculada como la diferencia entre los ingresos por la venta y el valor en libros del activo) es incluida en el estado de resultados integrales en el año en que se retira el activo.

Un activo biológico se medirá, tanto en el momento de su reconocimiento inicial como al final del periodo sobre el que se informa, a su valor razonable menos los costos de venta, Los productos agrícolas cosechados o recolectados que procedan de activos biológicos de una entidad se medirán a su valor razonable menos los

SERFIDEC S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

costos de venta en el punto de cosecha o recolección. Tal medición es el costo a esa fecha, cuando se aplique la sección 13 Inventarios.

Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma.

Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios procedentes de la compra venta, administración y explotación de bienes inmuebles, prestación de servicios profesionales de abogacía, la explotación agropecuaria y ganadera en todas sus fases, así como la industrialización, comercialización y exportación de sus productos que son reconocidos cuando: i) la Compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; ii) el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad; y, iii) es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Costos y gastos

Son registrados al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

Eventos posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

SERFIDEC S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

4. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre un resumen de las cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2013</u>
	<i>(U.S. dólares)</i>
Clientes	444,682
Anticipos Varios	7,079
Impuestos y Contribuciones	96,008
Otros	5,352
Provisión Incobrables	(3,877)
Total	<u>549,245</u>

5. Inventarios

Al 31 de diciembre del 2013, la compañía mantiene un inventario disponible para la venta con un saldo de 23,558 usd dólares.

Los inventarios están valuados al costo o el valor neto realizable. El costo de los inventarios está basado en el método de costo promedio ponderado para los inventarios de productos terminados.

SERFIDEC S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

6. Activos fijos

Al 31 de diciembre un resumen de movimientos de activos fijos es como sigue:

	Terrenos	Construcciones en proceso	Vehículos	Construcciones e instalaciones	Maquinaria y equipo	Muebles y enseres	Equipo de computación	Invernaderos	Subtotal costo	Depreciación acumulada	Total
Saldo 31 diciembre 2012	136,505	27,917	58,165	493,212	253,356	9,022	30,318	309,492	1,317,987	(685,084)	632,902
Adiciones	-	-	-	-	24,455	-	77,257	87,530	189,241	(70,702)	118,540
Ventas/bajas	-	(27,917)	-	-	-	-	-	-	(27,917)	-	(27,917)
Saldo 31 diciembre 2013	136,505	-	58,165	493,212	277,811	9,022	107,575	397,022	1,479,310	(755,786)	723,524

SERFIDEC S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

7. Activos biológicos

Al 31 de diciembre un detalle de activos biológicos y sus movimientos del año son como sigue:

	<u>2013</u>
	<i>(U.S. dólares)</i>
Plantas en desarrollo	149,736
Plantas	24,440
Regalías plantas	896,957
Amortización	(738,909)
Total	<u>332,223</u>

8. Otros Activos

Al 31 de diciembre 2013 un detalle de otros activos y sus movimientos del año pertenece a seguros pagados por anticipado por 2,094 usd y aporte a futuras inversiones por 91,617 usd .

9. Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre un detalle de otros activos y sus movimientos del año son como sigue:

	<u>2013</u>
	<i>(U.S. dólares)</i>
Sobregiro bancario	73,216
Porción corriente obligaciones largo plazo	435
Total	<u>73,651</u>

10. Cuentas por pagar proveedores

Al 31 de diciembre es como sigue:

	<u>2013</u>
	<i>(U.S. dólares)</i>
Proveedores Locales	441,336
Total	<u>441,336</u>

SERFIDEC S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Al 31 de diciembre las cuentas por pagar a proveedores son nacionales y del exterior lo que representa facturas por compra de bienes y servicios, con vencimientos promedio en 30 días, los cuales no devengan intereses.

11. Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre las cuentas por pagar incluye:

	2013
	<i>(U.S. dólares)</i>
Obligaciones con empleados	62,881
Prestamos IESS por pagar	2,963
Otras obligaciones	12,295
Total	78,139

Al 31 de diciembre del 2013, los saldos de otras obligaciones pertenecen valores pendientes de pago a la asociación de empleados y prestamos finca por pagar corresponde a valores pendiente de pago a SERFIDEC.

12. Pasivos a largo plazo

Al 31 de diciembre las obligaciones bancarias a largo plazo pertenece a un préstamo realizado el 08 de enero del 2013 por capital de trabajo por 480,092 usd a plazo de 8 años a una tasa efectiva del 9.74%.

Impuesto a la renta de la Compañía:

El impuesto a la renta se calcula a la tasa impositiva del 22% (23% para 2012) sobre las utilidades gravables, en caso de que la Compañía reinvierta las utilidades mediante la compra de maquinaria y equipos nuevos, la tasa sobre el valor reinvertido y capitalizado será del 12%.

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

SERFIDEC S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

	2013
	<i>(U.S. dólares)</i>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	196,352
(+) Gastos no deducibles	-
(-) Deducciones por leyes especiales	-
Utilidad (pérdida) gravable	196,352
22% (23% para 2012) impuesto a la renta	-
Retenciones Ejecutadas periodo 2012	-
Retenciones Ejecutadas periodo 2013	5,793
(-) Anticipo impuesto renta	(11,919)
(+) Anticipo Pendiente de Pago	5,757
Saldo a favor del contribuyente	35

De acuerdo con el art. 41, de la Ley de Régimen Tributario Interno, a partir del 2009 las sociedades deben calcular un anticipo para el siguiente ejercicio impositivo (2010) conforme la suma matemática de los siguientes rubros:

- El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables efecto del impuesto a la renta.

Si el contribuyente no tuviere impuesto causado o si el mismo es menor que el anticipo, este se constituye en impuesto definitivo.

13. Prestamos accionistas

Al 31 de Diciembre los prestamos accionistas corresponden a préstamos a la Empresa para uso como capital de trabajo a un plazo no determinado el cual no devenga intereses por 656,735 usd.

SERFIDEC S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

14. Patrimonio

Capital social.- El capital Social de la Compañía es de US\$ 251,000.00 representado por igual número de acciones de valor unitario de US\$ 1.00.

Reserva legal.- Se constituye por disposición de la Ley de Compañía que establece una apropiación mínima del 10% de la utilidad anual hasta llegar al menos al 50% del capital social. Esta reserva puede ser capitalizada y no puede ser distribuida a los accionistas.

Reserva facultativa.- Representa apropiaciones de utilidades a criterio de los accionistas y autorizadas mediante actas de Junta General.

Aportes futuras capitalizaciones.- Comprende los aportes efectuados por socios o accionistas para futuras capitalizaciones, que tienen un acuerdo formal de capitalización a corto plazo (resolución de junta general de socios o accionistas), y que por lo tanto califican como patrimonio.

15. Costos y gastos por su naturaleza

Los costos y gastos son reconocidos en el Estado de Resultados en el momento en que se incurren, por el método del devengado.

	<u>2013</u>
	<i>(U.S. dólares)</i>
Costo de ventas	1,259,226
Sueldos y salarios	29,665
Beneficios sociales	14,300
Comisiones	18,938
Honorarios profesionales y dietas	2,400
Mantenimiento general	5,434
Transporte	14,607
Intereses bancarios	65,627
Pagos por otros servicios	20,080
Total	<u><u>1,430,276</u></u>

16. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2013 fecha y la fecha de emisión de los estados financieros, 30 de marzo de 2015, no se produjeron eventos adicionales que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.