

DOCONSA S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

En conjunto con el informe de Auditoria emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
DOCONSA S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de DOCONSA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, 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 el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de DOCONSA S.A. al 31 de diciembre del 2016, fueron auditados por otro auditor cuyo informe de fecha 27 de marzo del 2017, contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de DOCONSA S.A. al 31 de diciembre del 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

6. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene saldos por cobrar con partes relacionadas por US\$581,939 (2016: US\$237,969), ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

7. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el 100% de los ingresos por arriendo dependen de una compañía relacionada, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA y 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Contrato civil de almacenaje.

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

8. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
9. 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 la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
10. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

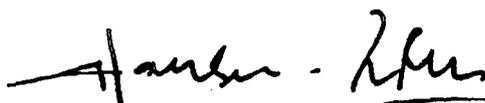
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

11. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

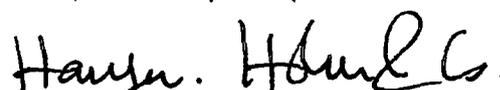
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

12. El Informe de Cumplimiento Tributario de DOCONSA S.A., al 31 de diciembre del 2017, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Marzo 20, 2018



Mario A. Hansen-Holm
Matrícula CPA G.10.923



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

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

Como parte de la auditoría a los estados financieros DOCONSA S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración y Accionistas de la Compañía en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

DOCONSA S.A.

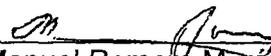
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

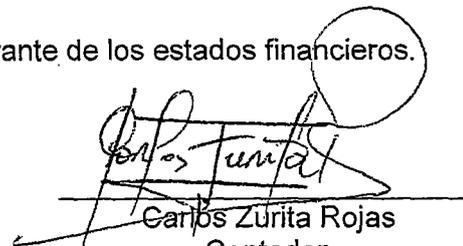
DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	5	72,081	51,978
Partes relacionadas	6	581,939	237,969
Impuestos corrientes		120,161	209,681
Gastos pagados por anticipado	7	164,926	165,508
Otras cuentas por cobrar		6,225	445
Total activo corriente		<u>945,332</u>	<u>665,581</u>
Propiedades de inversión	8	<u>3,449,613</u>	<u>3,604,620</u>
Total activos		<u>4,394,945</u>	<u>4,270,201</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones financieras	9	93,371	186,076
Cuentas por pagar	10	134,785	133,075
Impuestos por pagar		76,862	79,248
Otras cuentas por pagar		636	2,847
Total pasivo corriente		<u>305,654</u>	<u>401,246</u>
Impuesto diferido	12	<u>131,819</u>	<u>118,403</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	13	1,016,140	1,016,140
Reserva legal	13	371,537	340,845
Reserva facultativa	13	1,165,222	955,818
Resultados acumulados	13	1,404,573	1,437,749
Total patrimonio		<u>3,957,472</u>	<u>3,750,552</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>4,394,945</u>	<u>4,270,201</u>

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Manuel Romero Morán
Presidente Ejecutivo


Carlos Zurita Rojas
Contador

DOCONSA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

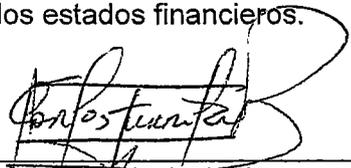
DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por arriendo de propiedades	1 y 14	981,900	1,177,275
Costo por prestación de servicios		<u>(511,066)</u>	<u>(630,464)</u>
Utilidad bruta		470,834	546,811
<u>Gastos</u>			
Gastos administrativos		(59,728)	(86,614)
Gastos financieros		<u>(13,256)</u>	<u>(23,521)</u>
Total de gastos		<u>(72,984)</u>	<u>(110,135)</u>
Otros ingresos (egresos), neto		<u>20,128</u>	<u>8,477</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		417,978	445,153
Impuesto a las ganancias	11	<u>(111,058)</u>	<u>(101,370)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>306,920</u>	<u>343,783</u>

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Manuel Romero Morán
Presidente Ejecutivo


Carlos Zurita Rojas
Contador

DOCONSA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	----- Resultados acumulados -----							
	Capital social	Reserva legal	Reservas Facultativa	Reserva de capital	Aplicación de las NIIF	Resultados acumulados	Total resultados acumulados	Total
Saldos a diciembre 31, 2015	1,016,140	306,466	603,335	155,118	973,227	352,483	1,480,828	3,406,769
Transferencia a reserva legal		34,379				(34,379)	(34,379)	0
Transferencia a reserva facultativa			352,483			(352,483)	(352,483)	0
Utilidad neta del ejercicio					343,783	343,783	343,783	343,783
Saldos a diciembre 31, 2016	1,016,140	340,845	955,818	155,118	973,227	309,404	1,437,749	3,750,552
Transferencia a reserva facultativa			209,404			(209,404)	(209,404)	0
Dividendos pagados, ver Nota 13.						(100,000)	(100,000)	(100,000)
<u>PATRIMONIO</u>						306,920	306,920	306,920
Utilidad neta del ejercicio		30,692				(30,692)	(30,692)	0
Transferencia a reserva legal								
Saldos a diciembre 31, 2017	1,016,140	371,537	1,165,222	155,118	973,227	276,228	1,404,573	3,957,472

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Manuel Romero Morán
Presidente Ejecutivo


Carlos Zúñiga-Rojas
Contador

DOCONSA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

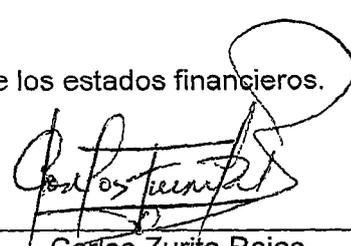
DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	306,920	343,783
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Impuesto a las ganancias	111,058	101,370
Depreciación de propiedades de inversión	188,824	160,965
Gastos financieros por obligaciones financieras	13,256	23,521
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otros	(282,997)	334,216
Gastos pagados por anticipado	582	(165,508)
Impuesto a la renta pagado	(77,762)	13,397
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>259,881</u>	<u>811,744</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de propiedades de inversión, neto	<u>(33,817)</u>	<u>(609,095)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(33,817)	(609,095)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Préstamos recibidos y pagados, neto	(105,961)	(247,103)
Dividendos pagados	<u>(100,000)</u>	<u>0</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	(205,961)	(247,103)
Aumento (disminución) neto en efectivo	20,103	(44,454)
Efectivo al comienzo del año	51,978	96,432
Efectivo al final del año	72,081	51,978

Las notas 1 - 15 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Manuel Romero Morán
Presidente Ejecutivo


Carlos Zurita Rojas
Contador

DOCONSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

DOCONSA S.A. fue constituida en el año 2000 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador y su actividad principal es brindar el servicio de arrendamiento de bodegas ubicadas en Durán.

Al 31 de diciembre del 2017, el 100% de los ingresos de la Compañía por US\$981,900 (2016: US\$1,177,275) se encuentran concentrados en su relacionada, ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato civil de almacenaje.

La Compañía no cuenta con empleados en relación de dependencia y está domiciliada en el Km 14.5 vía Durán-Tambo, urbanización las Ferias s/n; sus operaciones están sometidas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

La Compañía forma parte del Grupo Inversancarlos, grupo económico dedicado a la producción y venta de productos industriales y venta de otros servicios.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados al Directorio para la aprobación de su emisión, y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos y otros activos adheridos a los terrenos) mantenidos con la finalidad de obtener rentas por su arrendamiento y no por la venta en el giro normal del negocio o para su uso propio. Se registran al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente. Las reparaciones y/o mantenimientos menores son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los otros activos adheridos al terreno como instalaciones es calculada linealmente, con base en la vida útil estimada de los bienes, y la depreciación de las tierras sembradas con raíces de caña provenientes de años anteriores es calculada con el método decreciente con base a la productividad de cada ciclo de corte de la caña y no considera valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles de las instalaciones son revisadas y ajustadas si es necesario a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

Edificios	10 - 34 años
Instalaciones y equipos	5 - 20 años
Muebles y enseres	10 años

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

Cuando el valor en libros de una propiedad de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan 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. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, todos los proyectos de la Compañía se han liquidado en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

d) Deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación (propiedades de inversión) y los no sujetos a depreciación como los terrenos se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes al 31 de diciembre del 2017 y 2016 y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no podrían recuperarse a su valor en libros.

e) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa el impuesto corriente por pagar. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 25%.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

f) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos comprenden el valor por arriendo de las bodegas neto de impuestos a las ventas y servicios. Se reconocen en el periodo contable en el que se devenga el arriendo, según contrato suscrito con Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

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.
- Propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles y deterioro de propiedades de inversión que se evalúan al cierre de cada año.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Junta Directiva de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

a) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

- Riesgo de moneda.- La Compañía no realiza en transacciones denominadas en monedas diferentes a su moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda es irrelevante.
- Riesgo de tasa de interés.- La Compañía administra el riesgo de tasa de interés contratando en la medida de lo posible préstamos a tasas fijas y controlando el nivel de endeudamiento. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el total de los préstamos y obligaciones financieras es a tasa de interés fija.
- Análisis del valor razonable para los instrumentos financieros a tasa de interés fija. La Compañía no mide los activos y pasivos financieros al valor razonable a través de resultados y no entra en transacciones de derivados como instrumentos de cobertura. Por lo tanto, una variación en la tasa de interés al final del periodo que se informa no afectaría el valor registrado de los activos y pasivos financieros a tasa de interés fija, los resultados o el patrimonio de la Compañía.

b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes de efectivo y de cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar.

El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito a la fecha de los estados financieros.

La Compañía no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ninguna de las partes o ninguna compañía de contrapartes con características similares. Su único cliente es Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A., parte relacionada. Así mismo, el riesgo de crédito incluye el efectivo y equivalentes de efectivo, respecto de bancos e instituciones financieras. Sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinan niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la empresa.

c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo y otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Administración de la Compañía dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujo de efectivo; por lo general tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un periodo de 15 días; esto excluye el posible impacto de circunstancias externas que no

pueden predecirse razonablemente. A la fecha de los estados financieros no se han detectado situaciones que a criterio de la Administración pueden ser consideradas como riesgo de liquidez.

d) Administración del riesgo de capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas y los acreedores y sustentar el desarrollo futuro de sus negocios. El capital se compone del patrimonio total. La junta de accionistas establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de utilidades que se reinvierte anualmente y el nivel de dividendos que se paga a los accionistas. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital.

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

5. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de bancos se forma de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos	<u>72,081</u>	<u>51,978</u>
	<u>72,081</u>	<u>51,978</u>

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de cuentas por cobrar con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A. (1)	<u>581,939</u>	<u>237,969</u>
	<u>581,939</u>	<u>237,969</u>

(1) Ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato civil de almacenaje.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arriendo de propiedades (1)	981,900	1,177,275

(1) Ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato civil de almacenaje.

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

7. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de los gastos pagados por anticipado está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Seguros (1)	164,926	165,508
	<u>164,926</u>	<u>165,508</u>

(1) Incluye principalmente pólizas de seguros contratados y pendientes de devengar sobre las bodegas que arrienda la Compañía para cubrir siniestros.

... Ver página siguiente Nota 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el movimiento de las propiedades de inversión es el siguiente:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Edificaciones y equipos (1)</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Construcciones en proceso</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2015	640,000	2,141,772	365,470	9,248	0	3,156,490
Adiciones (1)	0	0	24,940	0	584,155	609,095
Transferencias	0	404,051	180,104	0	(584,155)	0
Depreciación	0	(145,932)	(13,713)	(1,320)	0	(160,965)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	640,000	2,399,891	556,801	7,928	0	3,604,620
Adiciones	0	3,248	20,311	0	10,258	33,817
Transferencias	0	0	10,258	0	(10,258)	0
Depreciación	0	(157,674)	(29,830)	(1,320)	0	(188,824)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	640,000	2,245,465	557,540	6,608	0	3,449,613

(1) Corresponde a instalaciones tales como: Instalaciones eléctricas, sistemas de detección de incendios; entre otros, que están adheridas al edificio y que forman parte integrante del mismo. Se agregan porque su vida útil es diferente a la de las edificaciones.

Las propiedades de inversión corresponden a 19,498 m2 de galpones tipo industrial más instalaciones, localizados en un terreno de 40,000 m2 que son utilizados por Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A., compañía relacionada, para almacenamiento de azúcar bajo un contrato de arrendamiento, ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato civil de almacenaje.

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de las obligaciones financieras se compone de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Banco de Guayaquil S.A. (1)</u>		
Préstamo con vencimiento a enero del 2018, con una tasa de interés del 7.75% (2016: 8.75%) anual.	90,000	150,000
Préstamos a terceros (2)	0	33,243
Intereses por pagar	<u>3,371</u>	<u>2,833</u>
	<u>93,371</u>	<u>186,076</u>

(1) Corresponde a préstamo que financió la construcción de nueva bodega, el cual está garantizado a través de un pagaré.

(2) Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a saldo del financiamiento obtenido para la compra de una bodega en el año 2013.

10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de las cuentas por pagar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores de servicios (1)	129,980	127,244
Proveedores de bienes	<u>4,805</u>	<u>5,831</u>
	<u>134,785</u>	<u>133,075</u>

(1) Corresponde principalmente a pólizas de seguros pendientes de pago.

11. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22.37% (2016: 22%), disminuyéndose en un 10% cuando los resultados se reinvierten.

A continuación, detallamos la composición accionaria:

	<u>Acciones</u>	<u>Tasa impositiva</u>	<u>Tasa ponderada</u>
Accionista en régimen preferente	12.25%	25%	3.06%
Accionistas locales	<u>87.75%</u>	22%	<u>19.31%</u>
	<u>100.00%</u>		<u>22.37%</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	417,978	445,153
Gastos no deducibles (1)	18,558	34,176
Utilidad gravable	<u>436,536</u>	<u>479,329</u>
Impuesto corriente	97,642	105,452
Anticipos y retenciones	<u>(22,767)</u>	<u>(27,304)</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>74,875</u>	<u>78,148</u>

(1) Corresponde principalmente a la depreciación de reavalúos de edificios, registrada al momento de la adopción de las NIIF.

12. IMPUESTO DIFERIDO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el impuesto diferido pasivo es:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	(118,403)	(122,485)
Ajuste	<u>(13,416)</u>	4,082
Saldo final	<u>(131,819)</u>	<u>(118,403)</u>

13. PATRIMONIO

Capital social

El capital social suscrito y pagado de la Compañía está compuesto de 1,016,140 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas. Al 31 de diciembre del 2017, la reserva legal asciende a US\$371,537 (2016: US\$340,845).

Reserva facultativa

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que son de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionistas.

Dividendos pagados

Mediante Acta de Junta General Universal Ordinaria de Accionistas, celebrada el 25 de abril del 2017, se aprueba que se declare un dividendo en efectivo de US\$100,000 tomando de la utilidad del ejercicio 2016 que asciende a US\$309,404 y la diferencia de US\$209,404 transferirla a Reserva facultativa.

Resultados acumulados

a) Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos que la Compañía registró como resultado 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 con las disposiciones legales vigentes al momento de adopción de las NIIF.

b) Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Contrato civil de almacenaje con Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.

En el año 2013 la Compañía suscribió un contrato de arrendamiento de almacenaje y báscula, mediante el cual, Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A. almacena sacos de azúcar de 50 kg, en una cantidad máxima de acuerdo a las capacidades de almacenamiento que mantienen los galpones (950,000 sacos) durante la vigencia del contrato. El contrato puede ser cancelado en cualquier momento por las partes, sin penalidad alguna.

El contrato original se suscribió en julio de 2004 y se ha renovado periódicamente, el periodo de renovación promedio es de 2 años. No se cobran cuotas contingentes.

Excepto por la contratación de una póliza de seguro contra incendios que cubre las bodegas y los inventarios, la Compañía no asume ningún riesgo en relación con los sacos de azúcar almacenados en sus bodegas; la entrada y salida de los sacos de azúcar, el control y seguridad del inventario en bodega, la contratación y costo del personal relacionado es responsabilidad de Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.

En el 2008 las partes acordaron que el canon mensual de arriendo era de US\$80,000. El 1 de noviembre del 2015 la Compañía decide renovar el contrato de arrendamiento de almacenaje y báscula cancelándole por sus servicios un valor mensual por US\$86,625.

Al 31 de diciembre del 2017, los gastos registrados por este concepto ascienden a US\$74,700 (2016: US\$207,075).

Contingencia

La Compañía mantiene un juicio laboral, por reclamaciones de supuesto despido, incumplimiento de pagos de beneficios sociales e indemnizaciones por mandato constituyente No. 8. El monto total de lo reclamado asciende a la suma de US\$13,468, sin incluir intereses, costas y honorarios. Indicando además, que el riesgo de perder oscilaría en un 25% sobre la cuantía total reclamada.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 20, 2018) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.