

## 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 los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
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 2018 y 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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 2018, la Compañía mantiene saldos por cobrar con partes relacionadas por US\$1,234,504 (2017: US\$581,939), ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

7. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el 100% de los ingresos por arriendo de propiedades dependen de una compañía relacionada, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA y 13. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Contrato civil de almacenaje y depósito con Agroindustrias Dajahu S.A.

#### Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

8. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Marzo 28, 2019, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.
9. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

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

10. 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.
11. 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.
12. El Gobierno de la Compañía es responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

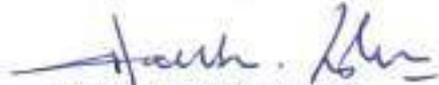
#### Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

13. 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

14. El Informe de Cumplimiento Tributario de DOCONSA S.A., al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador  
Marzo 28, 2019



Mario A. Hansen-Holm  
Matricula CPA G.10.923

*Hansen-Holm & Co.*  
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 de la Compañía en relación con, entre otras cosas, 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.

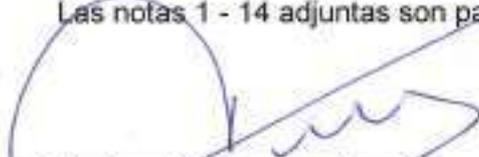
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

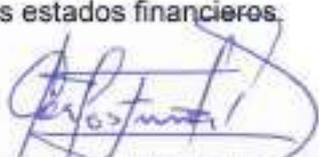
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	5	10,725	72,081
Partes relacionadas	6	1,234,504	581,939
Activos por impuestos corrientes	11	11,149	120,161
Gastos pagados por anticipado	7	2,980	164,926
Otras cuentas por cobrar		6,225	6,225
Total activo corriente		<u>1,265,583</u>	<u>945,332</u>
Propiedades de inversión	8	<u>3,271,679</u>	<u>3,449,613</u>
Total activos		<u>4,537,262</u>	<u>4,394,945</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones financieras	9	0	93,371
Cuentas por pagar	10	23,337	134,785
Pasivos por impuestos corrientes	11	101,075	76,862
Otras cuentas por pagar		1,137	636
Total pasivo corriente		<u>125,549</u>	<u>305,654</u>
Impuesto diferido	11	126,660	131,819
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	12	1,016,140	1,016,140
Reserva legal	12	404,295	371,537
Reserva facultativa	12	1,441,450	1,165,222
Resultados acumulados	12	1,423,168	1,404,573
Total patrimonio		<u>4,285,053</u>	<u>3,957,472</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>4,537,262</u>	<u>4,394,945</u>

Las notas 1 - 14 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Teodoro Espinoza Rubio  
Presidente Ejecutivo

  
Carlos Zurita Rojas  
Contador

DOCONSA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por arriendo de propiedades	1 y 13	996,775	981,900
Costo por prestación de servicios		<u>(522,270)</u>	<u>(511,066)</u>
Utilidad bruta		474,505	470,834
<u>Gastos</u>			
Gastos administrativos		(65,453)	(59,728)
Gastos financieros		<u>(6,023)</u>	<u>(13,256)</u>
Total de gastos		<u>(71,476)</u>	<u>(72,984)</u>
Otros ingresos (egresos), neto		<u>34,742</u>	<u>20,128</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		437,771	417,978
Impuesto a las ganancias	11	<u>(110,190)</u>	<u>(111,058)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>327,581</u>	<u>306,920</u>

Las notas 1 - 14 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
\_\_\_\_\_  
Teodoro Espinoza Rubio  
Presidente Ejecutivo

  
\_\_\_\_\_  
Carlos Zurita Rojas  
Contador.

DOCONSA S.A.

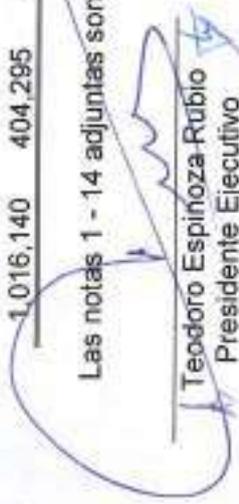
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	----- Resultados acumulados -----					Total	
	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Aplicación de las NIIF	Resultados acumulados	Total resultados acumulados
Saldos a diciembre 31, 2016	1,016,140	340,845	955,818	155,118	973,227	309,404	1,437,749
Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 12. PATRIMONIO			209,404			(209,404)	(209,404)
Dividendos pagados, ver Nota 12. PATRIMONIO						(100,000)	(100,000)
Utilidad neta del ejercicio		30,692				306,920	306,920
Transferencia a reserva legal						(30,692)	(30,692)
Saldos a diciembre 31, 2017	1,016,140	371,537	1,165,222	155,118	973,227	276,228	1,404,573
Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 12. PATRIMONIO			276,228			(276,228)	(276,228)
Utilidad neta del ejercicio		32,758				327,581	327,581
Transferencia a reserva legal						(32,758)	(32,758)
Saldos a diciembre 31, 2018	1,016,140	404,295	1,441,450	155,118	973,227	294,823	1,423,168
							4,285,053

Las notas 1 - 14 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Teodoro Espinoza-Rubio  
Presidente Ejecutivo

  
Carlos Zurita Rojas  
Contador

DOCONSA S.A.

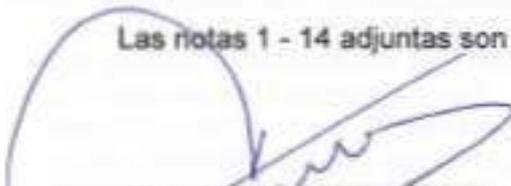
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

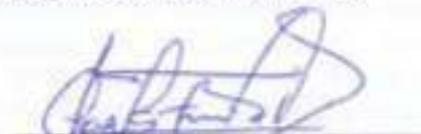
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	327,581	306,920
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Impuesto a las ganancias	110,190	111,058
Depreciación	189,574	188,824
Gastos financieros	6,023	13,256
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otros	(570,928)	(282,997)
Gastos pagados por anticipado	161,946	582
Cuentas por pagar y otros	(180,731)	(77,762)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>43,655</u>	<u>259,881</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de propiedades de inversión, neto	(11,640)	(33,817)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>(11,640)</u>	<u>(33,817)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Préstamos recibidos y pagados, neto	(93,371)	(105,961)
Dividendos pagados	0	(100,000)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	<u>(93,371)</u>	<u>(205,961)</u>
(Disminución) aumento neta en efectivo	(61,356)	20,103
Efectivo al comienzo del año	72,081	51,978
Efectivo al final del año	10,725	72,081

Las notas 1 - 14 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
\_\_\_\_\_  
Teodoro Espinoza Rubio  
Presidente Ejecutivo

  
\_\_\_\_\_  
Carlos Zurita Rojas  
Contador

DOCONSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

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 2018 y 2017, el 100% de los ingresos de la Compañía por US\$996,775 (2017: US\$981,900) se encuentran concentrados en su relacionada, ver Nota 13. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Contrato civil de almacenaje y depósito con Agroindustrias Dajahu S.A.

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.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en 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 2018 y 2017, 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 2018 y 2017 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 25%, 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 28%.

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 el 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 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 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 2018 y 2017, 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 considera 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 Compañía.

#### 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 2018 y 2017, el saldo de efectivo se forma de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bancos	10,725	72,081
	<u>10,725</u>	<u>72,081</u>

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de cuentas por cobrar con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A. (1)	1,234,504	581,939
	<u>1,234,504</u>	<u>581,939</u>

(1) Ver Nota 13. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato civil de almacenaje con Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arriendo (1)	996,775	981,900

(1) Ver Nota 13. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato civil de almacenaje con Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.

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 2018 y 2017, el saldo de los gastos pagados por anticipado está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Seguros (1)	<u>2,980</u>	<u>164,926</u>
	<u>2,980</u>	<u>164,926</u>

(1) Incluye principalmente pólizas de seguros contratadas 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 2018 y 2017, el movimiento de las propiedades de inversión es el siguiente:

% de depreciación	Terrenos (2)				Edificios (2)		Edificios y equipos (1)		Muebles y enseres		Construcciones en proceso		Total
	3 - 10%	3 - 10%	3 - 10%	3 - 10%	5 - 20%	5 - 20%	5 - 20%	5 - 20%	10%	10%	10%	10%	
Saldo al 31 de diciembre del 2016	640,000	2,399,891	556,801	7,928	0	0	3,604,620						
Adiciones	0	3,248	20,311	0	10,258	10,258	33,817						
Transferencias	0	0	10,258	0	(10,258)	(10,258)	0						
Depreciación	0	(157,674)	(29,830)	(1,320)	0	0	(188,824)						
Saldo al 31 de diciembre del 2017	640,000	2,245,465	557,540	6,608	0	0	3,449,613						
Adiciones	0	11,640	0	0	0	0	11,640						
Depreciación	0	(157,918)	(30,337)	(1,319)	0	0	(189,574)						
Saldo al 31 de diciembre del 2018	640,000	2,099,187	527,203	5,289	0	0	3,271,679						

(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.

(2) Al 31 de diciembre del 2018, el valor razonable de los terrenos y edificios asciende a US\$3,442,627. Este importe se obtuvo a través de un avalúo realizado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

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 13. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato civil de almacenaje con Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.

## 9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

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

<u>Banco de Guayaquil S.A. (1)</u>	
Préstamo con vencimiento a enero del 2018, a una tasa de interés del 7.75% anual.	90,000
Intereses por pagar	<u>3,371</u>
	<u>93,371</u>

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

## 10. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por pagar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores de servicios (1)	23,337	129,980
Proveedores de bienes	0	4,805
	<u>23,337</u>	<u>134,785</u>

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

## 11. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el gasto de impuesto a las ganancias se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto corriente	115,349	97,642
Impuesto diferido	<u>(5,159)</u>	<u>13,416</u>
	<u>110,190</u>	<u>111,058</u>

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25.28% (2017: 22.37%).

A continuación, detallamos la composición accionaria:

	<u>% de</u> <u>acciones</u>	<u>2018</u> <u>Tasa</u> <u>impositiva</u>	<u>Tasa</u> <u>ponderada</u>
Accionistas en régimen preferente	9.25%	28%	2.59%
Accionistas locales	90.75%	25%	22.69%
	<u>100.00%</u>		<u>25.28%</u>

	<u>% de acciones</u>	<u>2017 Tasa impositiva</u>	<u>Tasa ponderada</u>
Accionistas en régimen preferente	12.25%	25%	3.06%
Accionistas locales	87.75%	22%	19.31%
	<u>100.00%</u>		<u>22.37%</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	437,771	417,978
Gastos no deducibles (1)	18,558	18,558
Utilidad gravable	<u>456,329</u>	<u>436,536</u>
Impuesto 28% (2017: 25%)	11,819	13,369
Impuesto 25% (2017: 22%)	103,530	84,273
Impuesto corriente	<u>115,349</u>	<u>97,642</u>
Impuesto diferido	(5,159)	13,416
Impuesto a las ganancias	110,190	111,058
Retenciones y anticipo determinado	<u>(27,374)</u>	<u>(22,767)</u>
Impuesto a las ganancias por pagar	<u>87,975</u>	<u>74,875</u>

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

#### Impuesto a las ganancias por pagar

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento del impuesto a las ganancias por pagar y de los anticipos y retenciones es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Anticipos y retenciones</u>		
Saldo al inicio del año	0	0
Anticipos y retenciones	27,374	22,767
Compensación de anticipos y retenciones contra el impuesto por pagar	<u>(27,374)</u>	<u>(22,767)</u>
Saldo final del año	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>Impuesto a las ganancias por pagar</u>		
Saldo al inicio del año	74,875	78,148
Impuesto a las ganancias corriente del año	115,349	97,642
Pago de impuesto a las ganancias del año anterior	(74,875)	(78,148)
Compensación de anticipos y retenciones contra el impuesto por pagar	<u>(27,374)</u>	<u>(22,767)</u>
Saldo final del año	<u>87,975</u>	<u>74,875</u>

#### Activos por impuestos corrientes y pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de los activos por impuestos corrientes y pasivos por impuestos corrientes está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones de IVA	8,123	108,054
IVA pagado en compras 12%	<u>3,026</u>	<u>12,107</u>
	<u>11,149</u>	<u>120,161</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a las ganancias por pagar	87,974	74,875
IVA cobrado servicios	11,604	0
Retenciones en la fuente	1,326	1,073
Retenciones de IVA	<u>171</u>	<u>914</u>
	<u>101,075</u>	<u>76,862</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el pasivo por impuesto diferido es:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	(131,819)	(118,403)
Ajuste	<u>5,159</u>	<u>(13,416)</u>
Saldo final	<u>(126,660)</u>	<u>(131,819)</u>

El impuesto diferido se origina principalmente por las depreciaciones provenientes de revalorizaciones por adopción NIIF no reconocidas por la normativa tributaria.

	<u>Saldo al</u>	<u>2018</u>	<u>Saldo al</u>
	<u>31.12.2017</u>	<u>Reconocido</u>	<u>31.12.2018</u>
<u>Impuesto diferido pasivo atribuible a:</u>		<u>en resultados</u>	
Revalúo de edificios	(131,819)	5,159	(126,660)
Impuesto diferido pasivo	<u>(131,819)</u>	<u>5,159</u>	<u>(126,660)</u>
Impuesto diferido pasivo, neto	<u>(131,819)</u>	<u>5,159</u>	<u>(126,660)</u>

	<u>Saldo al</u>	<u>2017</u>	<u>Saldo al</u>
	<u>31.12.2016</u>	<u>Reconocido</u>	<u>31.12.2017</u>
<u>Impuesto diferido pasivo atribuible a:</u>		<u>en resultados</u>	
Revalúo de edificios	(118,403)	(13,416)	(131,819)
Impuesto diferido pasivo	<u>(118,403)</u>	<u>(13,416)</u>	<u>(131,819)</u>
Impuesto diferido pasivo, neto	<u>(118,403)</u>	<u>(13,416)</u>	<u>(131,819)</u>

## 12. 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 2018, la reserva legal asciende a US\$404,295 (2017: US\$371,537).

#### Reserva facultativa

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

Mediante Acta de Junta General Universal Ordinaria de Accionistas, celebrada el 20 de abril del 2018, se aprueba la transferencia de la utilidad del ejercicio 2017 que asciende a US\$276,228 a reserva facultativa. Al 31 de diciembre del 2018, la reserva facultativa asciende a US\$1,441,450 (2017: US\$1,165,222).

#### 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.

##### 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) 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 neta del ejercicio 2016 que asciende a US\$309,920 y la diferencia de US\$209,404 transferirla a reserva facultativa.

### 13. 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 del 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 2018, los ingresos registrados por este concepto ascienden a US\$996.775 (2017: US\$981,900).

#### Contrato civil de almacenaje y depósito con Agroindustrias Dajahu S.A.

Con fecha 1 de noviembre del 2017, se renueva contrato de almacenaje y depósito con Agroindustrias Dajahu S.A., donde a la Compañía se le permite el almacenaje y depósito de sacos de azúcar en el galpón # 8 cuya área total es de 1.500 metros cuadrados. El canon mensual es de US\$6,225 más IVA y el plazo del contrato es de un año.

Con fecha 1 de noviembre del 2018, se renueva contrato de almacenaje y depósito. El canon mensual es de US\$6,225 más IVA y el plazo del contrato es de un año.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los gastos registrados por este concepto ascienden a US\$74,700.

#### Contingencia

Durante el año 2017, 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 US\$13,468, sin incluir intereses, costos y honorarios. El riesgo de perder oscilaría en un 25% sobre la cuantía total reclamada.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no mantiene ningún contingente.

#### 14. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 28, 2019) 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.