

SOCIEDAD AGRICOLA VINAVALLE S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2014

INDICE

Informe de los auditores independientes	
Estado de situación financiera	
Estado de resultados integrales	
Estado de cambios en el patrimonio	
Estado de flujos de efectivo	
Notas explicativas a los estados financieros	

Abreviaturas usadas:

Compañía	-	SOCIEDAD AGRICOLA VINAVALLE S.A.
US\$	-	Dólares estadounidenses
NIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
IR	-	Impuesto a la renta

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
SOLIDAD AGRICOLA VINAVALLE S.A.

Guayaquil, 13 de Marzo del 2015

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de SOLIDAD AGRICOLA VINAVALLE S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2014, 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 un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de SOLIDAD AGRICOLA VINAVALLE S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Excepto por lo mencionado en el párrafo 4 siguiente, nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos pertinentes y planifiquemos, y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos. Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos pertinentes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para expresar nuestra opinión de auditoría con salvedades.

A los Señores Accionistas de
SOCIEDAD AGRICOLA VINAVALLE S.A.
Guayaquil, 13 de Marzo del 2015

Bases para opinión con salvedades

4. A la fecha de emisión del presente informe la Compañía aún está efectuando los estudios técnicos y de valoración requerido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), para determinar eventuales efectos (si los hubiere) de sus activos inmobiliarios, cuyos saldos ascienden a US\$3.426.720 al 31 de Diciembre del 2014.

5. La Compañía no presenta en los estados financieros adjuntos, la información comparativa del ejercicio 2013 requerida por la Norma Internacional de Contabilidad NIC – 1, sin embargo la Compañía considera que dichos estados financieros y notas fueron preparadas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a dicha fecha.

Opinión con salvedades

6. En nuestra opinión, excepto por: a) los efectos de los ajustes y/o reclasificaciones, si los hubiere, que podrían haberse determinado de no haber existido la limitación a nuestro trabajo en relación con el asunto mencionado en el párrafo 4 y b) los efectos del asunto mencionado en el párrafo 5 del párrafo bases para opinión con salvedades, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de SOCIEDAD AGRICOLA VINAVALLE S.A. al 31 de Diciembre del 2014, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos de énfasis

7. Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a los siguientes asuntos:

Relación con partes y compañías vinculadas –

- 7.1. La Compañía forma parte del Grupo Monterrey, el cual se dedica principalmente a la siembra, cultivo, tratamiento, comercialización e industrialización de caña de azúcar doméstica (activo biológico y producto agrícola) en el sur del país. La operación de la Compañía está relacionada con el alquiler de terrenos para la siembra y cultivo de caña de azúcar, lo cual efectúa únicamente con su compañía relacionada Agrícola Comercial Catamayo AGROCATSA S.A.. En consecuencia, sus operaciones de financiamiento, actividades y sus resultados dependen fundamentalmente de las vinculaciones y acuerdos existentes con sus partes y compañías relacionadas. Por lo expuesto precedentemente, las transacciones y saldos con compañías y partes relacionadas inciden significativamente en la determinación de la situación financiera y resultados económicos de la Compañía.

A los Señores Accionistas de
SOCIEDAD AGRICOLA VINAVALLE S.A.
Guayaquil, 13 de Marzo del 2015

Audidores del periodo anterior -

7.2. Los estados financieros de SOCIEDAD AGRICOLA VINAVALLE S.A. al 31 de Diciembre del 2013 y por el año terminado en esa fecha, fueron examinados por otros auditores cuyo informe, de fecha 28 de Febrero del 2014, expresó una opinión sin salvedades sobre la razonabilidad de dichos estados financieros.

Forero C. H.

No. de Registro en
la Superintendencia
de Compañías: SC-594

CPA Alfredo Porras
Socio
No. de Licencia
Profesional: 7497

Alfredo Porras

AUDITORIA E NIIF
Av. Carlos Julio Arosemena Km. 2,5
Edificio Laboratorios Tofes Oficina 2
Teléfonos: (593-4) 5026413 - 0999959891

IMPUESTOS
Carchi # 601 y Quisque
Edificio Guil 1 Piso 8 Oficina 801
Teléfonos: (593 4) 2691305 - 2691453

QUITO
Juan González N35-26 y Juan Pablo Sanz
Edificio Koroilma Plaza Piso 7 Oficina 71
Teléfonos: (593-2) 2458607

SOCIEDAD AGRICOLA VIÑAVALLE S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>US\$</u>	<u>Pasivo</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>US\$</u>
ACTIVO CORRIENTE					
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	4.877	PASIVO CORRIENTE		
Documentos y cuentas por cobrar	10	108.244	Documentos y cuentas por pagar	10	16.748
Compañías y partes relacionadas	8	38.919	Proveedores		5.070
Impuestos y retenciones		147.163	Impuestos y retenciones	8	1.081
			Impuesto a la renta		22.899
Total del activo corriente		152.040	Total del pasivo corriente		21.249
					44.148
ACTIVO NO CORRIENTE					
Activo Inmobiliario, neto	7	3.426.720	PATRIMONIO (Véase estado adjunto)		
Total del activo no corriente		3.426.720			3.534.612
Total del Activo		3.578.760	Total del Pasivo y Patrimonio		3.578.760

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Miguel Hidalgo Gutiérrez
Representante Legal

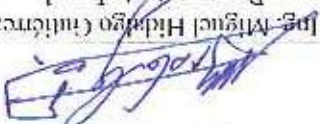

Ledy Priscilla Armijos Torres
Contador

SOCIEDAD AGRICOLA VINAVALLE S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Referencia	a Notas	US\$
Ingresos de actividades ordinarias		104,516
Gastos operativos:		
Impuestos y contribuciones		(30,170)
Honorarios profesionales		(3,225)
Cuotas e intereses		(974)
Otros		(184)
		(34,553)
Utilidad antes del impuesto a la renta		69,963
Impuesto a la renta	8	(21,249)
Utilidad neta y resultado integral del año		48,714

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Miguel Hidalgo Cárdenas
Representante Legal


L. cda. Patricia Arriaga Torres
Contadora

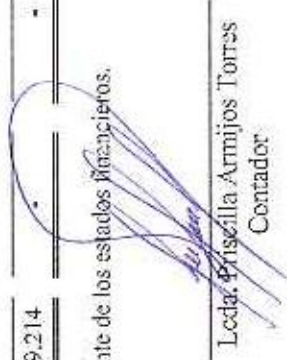
SOCIEDAD AGRICOLA VIÑAVALLE S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	Capital Social	Reserva		Superávit por revalúo	Resultados		
			Legal	Facultativa		Por aplicación inicial de NIIF	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 01 de Enero del 2014		3.000	2.746	59.214	3.420.938	-	65.749	3.551.647
Reclasificación según resolución No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11.007 del R.O.#566 del 28 de Octubre de 2011					(3.420.938)		3.420.938	-
Dividendos declarados	9						(55.749)	(65.749)
Utilidad neta y resultado integral del ejercicio					-		48.714	48.714
Saldos al 31 de Diciembre del 2014		3.000	2.746	59.214	-	-	3.469.652	3.534.612

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

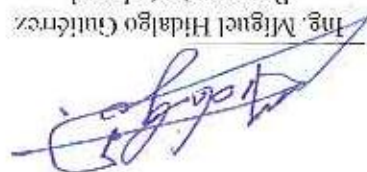

Ing. Miguel Hidalgo Gutiérrez
Representante Legal


Leda Frisella Armijos Torres
Contador

SOCIEDAD AGRICOLA VINAVALLE S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

Referencia a Notas	US\$
Utilidad antes del impuesto a la renta del año	69.963
Cambio en activos y pasivos:	
Documentos y cuentas por cobrar	38.824
Documentos y cuentas por pagar	(25.723)
Impuestos a la renta	(30.827)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	52.237
Flujos de efectivo de las actividades operacionales	
Dividendos pagados	(49.019)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(49.019)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	3.218
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	1.659
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4.877
6	


Ing. Miguel Hidalgo Gutiérrez
Representante Legal


Lucía Priscilla Armiños Torres
Contador

SOCIEDAD AGRÍCOLA VINAVALLE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida el 03 de Octubre del 2003 en la ciudad de Catamayo – Ecuador. Su actividad económica principal es realizar toda clase de actividades agropecuarias y de manera particular la siembra, cultivo, tratamiento y comercialización de la caña de azúcar, así como de otros productos agrícolas pecuarios. Podrán prestar servicios a otras personas naturales o jurídicas principalmente relacionadas con aspectos técnicos de cultivo y comercialización de productos agropecuarios. La Compañía podrá realizar toda clase de actividad de importación, exportación, agencias, representaciones y en general ejecutar actos y celebrar contratos civiles, mercantiles permitidos por la Ley, relacionados al objeto social principal, su domicilio legal se encuentra en el cantón Catamayo de la provincia de Loja Km 3 ½ vía a la Costa.

Sus principales accionistas son personas jurídicas (34,80%) y el resto personas naturales domiciliadas en Ecuador.

Aprobación de estados financieros -

La información contenida en los estados financieros al 31 de Diciembre del 2014 es responsabilidad de la Administración de la Compañía, los mismos que han sido emitidos con la autorización de fecha 20 de Febrero del 2015 del Representante legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de Diciembre de 2014.

2.1. Bases de preparación de estados financieros –

Los estados financieros de SOCIEDAD AGRÍCOLA VINAVALLE S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan en los estados financieros.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIF 9	Instrumentos financieros, específicos la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de Enero del 2015
IRIC 21	Gravámenes, Interpretación de la NIC 37 - Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes.	1 de Enero del 2015
NIF 5	Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas	1 de Enero del 2015
NIF 7	Instrumentos financieros: Información a Revelar	1 de Enero del 2015
NIC 10	Beneficios a los Empleados	1 de Enero del 2015
NIC 34	Información Financiera Intermedia	1 de Enero del 2015
NIF 14	Cuentas de Diferimiento de Actividades Reguladas	1 de Enero del 2015
NIF 15	Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	1 de Enero del 2015

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas y de las enmiendas a las NIF antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2. Moneda funcional y moneda de presentación –

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo –

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobre riesgos bancarios. Los sobre riesgos bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4. Activos y pasivos financieros –

2.4.1 Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

A 31 de Diciembre del 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las cuentas por cobrar a Compañías y partes relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a Proveedores, Compañías y partes relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento –

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial –

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior –

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (Compañías y partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por los servicios de alquiler de inmuebles pendientes de cobro. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.

- b) **Otros pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) **Cuentas por pagar a Proveedores:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 90 días.

- (ii) **Compañías y partes relacionadas:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por dividendos declarados de resultados de años anteriores, préstamos recibidos y pendientes de pago, entre otros. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagadas en el corto plazo.

2.4.3. Deterioro de activos financieros –

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de Diciembre del 2014 no se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar considerando que su principal Cliente es una compañía relacionada lo que disminuye su riesgo de cobrabilidad.

2.4.4 Bajas de activos y pasivos financieros –

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5. Activo inmobiliario –

Representan los terrenos considerados en su totalidad o en parte, o ambos, para obtener rentas, plusvalías o ambas. Son registrados al valor razonable, menos amortizaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Reconocimiento –

La Compañía reconoce un activo inmobiliario en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando: (a) sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y (b) el costo del activo inmobiliario pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial –

Los activos inmobiliarios se miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluyen en la medición inicial.

Medición posterior –

Posterior a su reconocimiento inicial los activos inmobiliarios se miden al valor razonable. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de los activos inmobiliarios se incluyen en el resultado del período en que surjan.

Los terrenos, generadores de renta y plusvalías son presentados a sus valores revaluados en años anteriores, que son sus valores razonables en el momento de las revaluaciones, menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones no se han actuando, considerando que el valor en libros no difiere materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período. La Administración de la Compañía considera que este asunto no es significativo frente a los estados financieros tomados en su conjunto.

Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de los activos inmobiliarios se incluyen en el resultado del período en que surjan.

SOCIEDAD AGRICOLA VINAVALLE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.6. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros --

Los activos sujetos a amortización (activo inmobiliario) 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. Al 31 Diciembre del 2014 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (activo inmobiliario).

2.7. Impuesto a la renta corriente y diferido --

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Anticipo de impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2011 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el año 2014 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente el valor del anticipo, puesto que fue mayor que el impuesto a la renta causado calculado a las tasas de impuesto vigente.

SOCIEDAD AGRICOLA VINAVALLE S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Impuesto a la renta diferido

La circular No. MAC-DGECGC12-00009 publicada en el Registro Oficial No. 718 del 6 de junio del 2012 indica que "la aplicación de la deducibilidad de costos y gastos para efectos e impuesto a la renta, se rige por las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento respectivo, y en ninguno de dichos cuerpos normativos se encuentra prevista la aplicación de una figura de reversos de gastos no deducibles de periodos anteriores para efectos de la determinación del impuesto a la renta en el periodo corriente".

Con base a lo detallado en el párrafo anterior, la Administración de la Compañía considera que al 31 de Diciembre de 2014 no se han producido diferencias temporales, entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los Estados Financieros, que generen un activo adicional o pasivo adicional por impuesto a la renta diferido.

2.8. Reserva legal –

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

2.9. Reserva Facultativa –

El saldo acreedor de esta reserva proviene de las utilidades de años anteriores con el propósito de alcanzar de mejor manera la demanda de negocios y cumplir con la meta propuesta por los administradores por lo que se estima continuar aprobando en Junta General Ordinaria de Accionistas los Resultados acumulados para incrementar esta reserva.

2.10. Resultados Acumulados –

A partir del año 2014 la Compañía procedió a reclasificar de las cuenta Superávit por revaluó a los Resultados Acumulados US\$3,420,938 correspondiente a los efectos de los revaluó de los inmuebles, practicados en años anteriores, en consecuencia este saldo acreedor solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

2.11. Reconocimiento de ingresos –

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus servicios de alquiler de inmuebles en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía provee sus servicios de alquiler a los Clientes.

2.12. Gastos Operativos –

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

2.13. Compensación de saldos y transacciones –

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en la cuenta de resultados.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con el Activo Inmobiliario. Es decir la determinación de vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año (Nota 2.6).

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1. Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la gestión y diversificación del mercado en que opera y en la gestión de los gastos de operación, además de los riesgos relacionados con la obtención de crédito para garantizar su liquidez y sus inversiones. El programa tiene por objetivo final minimizar potenciales efectos adversos que estos riesgos podrían generar en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

(a) Riesgo de mercado

i. Riesgo de tasa de interés

La Compañía asume riesgos mínimos en fluctuaciones de tasa de interés, en razón de que no mantiene préstamos contratados con instituciones financieras locales ni terceros, por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

ii. Riesgo de precio

La Compañía opera únicamente en el mercado local y por su característica de operación los precios de los servicios y gastos contratados son generalmente negociados a precios de mercado. No mantiene negociaciones de largo plazo.

iii. Riesgo de tipo de cambio

La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, y por lo tanto no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía no está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (debido a que sus principales saldos por cobrar son a Compañías y partes relacionadas).

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de Clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

La Compañía mantiene cuentas por cobrar a una Compañía relacionada y no mantiene cuentas deterioradas pendientes de cobro significativas con ninguna en particular. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la Empresa.

(c) Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos y una flexibilidad de los mismos a través del uso de préstamos. A continuación se resume los vencimientos de las obligaciones de la Compañía, basado en los montos contractuales a descender no descontados:

	Al 31 de Diciembre del 2014	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	Más de 1 año	Total
Documentos y cuentas por pagar	-	-	-	-	-
Compañías y partes relacionadas	-	-	16,748	-	16,748
Proveedores	5,070	5,070	-	-	5,070
			16,748	-	21,818

4.2. Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con el sector inmobiliario, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar Compañías y partes

SOCIEDAD AGRICOLA VINAVALLE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

relacionadas y Proveedores) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

El ratio de apalancamiento al 31 de Diciembre de 2014 fue el siguiente:

Documentos y cuentas por pagar	16.748
Compañías y partes relacionadas	5.070
Proveedores	21.818
Efectivos y equivalentes de efectivo	(4.877)
Deuda neta	16.941
Total patrimonio neto	3.534.612
Capital total	3.551.553
Ratio de apalancamiento	0%

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros - A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros:

Activos financieros medidos al costo:	
Efectivos y equivalentes de efectivo	4.877
Activos financieros medidos al costo amortizado:	
Documentos y cuentas por cobrar	108.244
Compañías y partes relacionadas	-
Total activos financieros	113.121

Pasivos financieros medidos al costo amortizado:	
Documentos y cuentas por pagar	16.748
Compañías y partes relacionadas	5.070
Proveedores	21.818
Total pasivos financieros	-

SOCIEDAD AGRICOLA VINAVALLE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

El efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a compañías relacionadas, proveedores, cuentas por pagar compañías y partes relacionadas corto plazo, se aproximan al valor justo, debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos, se considera que las mismas se encuentran a valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Corresponden a cuenta corriente en un banco local para administrar sus fondos, que es utilizado para el desarrollo de sus operaciones, dichos fondos son utilizados principalmente para el cumplimiento de compromisos de pago. La calificación de dicha institución es de AAA. Lo cual representa que la situación financiera es sólida y tiene una sobresaliente trayectoria y rentabilidad.

7. ACTIVO INMOBILIARIO, NETO

Al 31 de Diciembre del 2014, corresponden a 163 hectáreas de terreno productivos ubicados en el predio denominado "Monterrey" en la ciudad de Catamayo provincia de Loja, dichos bienes están destinados al alquiler íntegramente a una compañía relacionada denominada Agrícola Comercial Catamayo AGROCATSA S.A..

Los saldos antes expuestos incluyen US\$3,420,938 correspondiente al efecto de los revalúos practicados en años anteriores. Véase además Nota 11 (1). Si bien la Administración de la Compañía considera que estos activos se presentan a su valor razonable al cierre del ejercicio 2014, además se encuentra realizando los estudios necesarios para determinar eventuales efectos sobre los estados financieros relacionados con los valores en libros versus los valores en el mercado de dichos bienes inmuebles.

SOCIEDAD AGRICOLA VINAVALLE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

8. IMPUESTOS

a) Conciliación del resultado contable - tributario

Una reconciliación entre la utilidad según Estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Utilidad antes del Impuesto a la renta	69.963
Más (Gastos no deducibles (1))	974
Utilidad gravable (Pérdida tributaria)	70.937
Tasa de impuesto a la renta	22%
Impuesto a la renta	15.606
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	21.249
Impuesto a la renta corriente (2)	21.249
Impuesto a la renta diferido (3)	-
Gasto de impuesto a la renta del año	21.249

(1) Incluye principalmente intereses y multas por pagos tardíos de impuestos y contribuciones.

(2) Durante el 2014 la Compañía consideró el anticipo mínimo de impuesto a la renta como gasto de impuesto a la renta corriente, debido a que el Impuesto a la renta causado no superó el anticipo antes descrito.

(3) Véase Nota 2.7.

SOCIEDAD AGRICOLA VINAVALLE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

Reconciliación de la tasa efectiva -

Utilidad antes de impuestos	69.963
Tasa impositiva	22%
(Otras diferencias permanentes	15.392
Impuesto a la renta del año	5.857
Tasa efectiva	21.249
	30%

b) Situación Fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias. Los años 2012 al 2014 inclusive aún están abiertos a una fiscalización.

c) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa el Anexo de operaciones con partes relacionadas para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$3.000.000 y aquellos que hayan efectuado operaciones por más de US\$6.000.000 deberán presentar adicional al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencias.

Se incluye como parte relacionadas a empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2015 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. La Compañía no califica para preparar este estudio.

Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

SOCIEDAD AGRICOLA VINAVALLE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

d) Impuesto al Valor Agregado (IVA) –

Debido a la naturaleza de la Compañía, se grava al valor de transferencia de servicios de arrendamiento de bienes inmuebles con la tarifa del 12% del IVA, facturados principalmente a su compañía relacionada Agrícola Comercial Catamayo AGROCATISA S.A..

e) Reformas tributarias --

Durante Diciembre del 2014 la Administración tributaria emitió la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, junto con su respectivo reglamento, la cual entre otras incluye lo siguiente:

Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal

➤ Reformas al Código Tributario

➤ Reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno

➤ Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

➤ Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador

➤ Reformas a la Ley para la Reforma de las Finanzas Públicas

➤ Reformas a la Ley de Abono Tributario

➤ Reformas a la Ley de Minería

➤ Reformas a la Ley del Aduano

➤ Reformas a la Ley Orgánica de Discapacidades

➤ Reformas a la Ley Forestal y de Conservación de Áreas Naturales y Vida Silvestre

➤ Reformas a la Ley del Turismo

Reglamento de la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal

➤ Reformas al Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno

➤ Impuesto a la renta sobre la Utilidad en la Enajenación de Derechos Representativos de Capital de

Capital u otros Derechos

➤ Incremento Patrimonial no Justificado

➤ Reformas al Reglamento para la Aplicación del Impuesto a la Salida de Divisas

➤ Reformas al Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

➤ Reformas al Reglamento de Comprobantes de Venta, Retención y Documentos Complementarios

SOCIEDAD AGRICOLA VINAVALLE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

f) Impuestos y retenciones por cobrar –

	Retención en la fuente de IR años anteriores (1)
	Anticipos de impuesto a la renta (2)
	Retención en la fuente de IR año corriente (3)
	Impuesto a valor agregado (IVA) (4)
<u>US\$</u>	<u>16.723</u>
	<u>12.888</u>
	<u>8.361</u>
	<u>947</u>
	<u>38.919</u>

(1) Representa las retenciones en la fuente no compensadas en años anteriores.

(2) Representa el anticipo del año corriente.

(3) Corresponde al saldo de las retenciones practicadas por los Clientes sobre las facturas de ventas emitidas por la Compañía durante cada ejercicio.

(4) Representa el impuesto pagado por las adquisiciones de bienes y servicios durante el ejercicio. Dichos saldos se compensaron en Fncro del 2015.

g) Impuestos y retenciones por pagar –

	Impuesto al valor agregado en ventas (1)
	Retención en la fuente de IR
<u>US\$</u>	<u>1.045</u>
	<u>36</u>
	<u>1.081</u>

(1) Corresponde al impuesto facturado a los clientes en las ventas Diciembre de cada periodo, estos saldos fueron cancelados en los meses siguientes de los periodos.

SOCIEDAD AGRICOLA VINAVALLE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

9. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía comprende 3.000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal US\$ 1,00 cada una, integralmente suscritas y pagadas, siendo la composición accionaria de valor pagado el siguiente:

Accionistas	Nacionalidad	Número de acciones	%
-------------	--------------	--------------------	---

Personas Jurídicas

Holding H&J S.A.	Ecuatoriana	591	19,70%
Monteney Azucarera Loja S.A. MACSA	Ecuatoriana	453	15,10%
		1044	34,80%

Personas Naturales

Eguiguren Hidalgo Osvaldo Alberto	Ecuatoriana	531	17,70%
Hidalgo Jaramillo Juan Fernando	Ecuatoriana	250	8,33%
Hidalgo Eguiguren Juan Francisco	Ecuatoriana	175	5,83%
Ontaneda Hidalgo Ana Lucía	Ecuatoriana	105	3,50%
Ontaneda Hidalgo María Elena	Ecuatoriana	98	3,27%
Ontaneda Hidalgo Guido Vinicio	Ecuatoriana	86	2,87%
Ontaneda Hidalgo Camilo Fernando	Ecuatoriana	82	2,73%
Ontaneda Hidalgo José Rodrigo	Ecuatoriana	82	2,73%
Hidalgo Gutierrez Maximo Alberto	Ecuatoriana	78	2,60%
Hidalgo Eguiguren Jimena Alexandra	Ecuatoriana	70	2,33%
Hidalgo Eguiguren María Antonia	Ecuatoriana	70	2,33%
Hidalgo Eguiguren Santiago Alberto	Ecuatoriana	67	2,23%
Hidalgo Jaramillo Paola	Ecuatoriana	47	1,57%
Jaramillo Hidalgo José Pablo	Ecuatoriana	45	1,50%
Jaramillo Hidalgo Juan Andres	Ecuatoriana	45	1,50%
Jaramillo Hidalgo María Veronica	Ecuatoriana	45	1,50%
Jaramillo Hidalgo Santiago	Ecuatoriana	45	1,50%
Cortez Hidalgo María Gabriela	Ecuatoriana	35	1,17%
		1956	65,20%
		3.000	100%

Reformas a la Ley de Compañías en el Ecuador requieren que los representantes legales de las compañías presenten información de los accionistas extranjeros de las compañías con indicación del dueño de esa compañía así como de sus directores. La Compañía no califica para presentar esta información.

Durante el 2014 se declararon pagos de las utilidades del año 2013 por US\$65.749, según acta de Junta General de Accionistas de fecha 04 de Abril del 2014.

SOCIEDAD AGRICOLA VINAVALLE S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS

Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas con accionistas comunes, con participación accionaria significativa. El siguiente es un resumen de los principales saldos con compañías y partes relacionadas:

ACTIVO			
Documentos y cuentas por cobrar	Compañía relacionada (1)	Agrícola Comercial Catamayo AGROCATSA S.A.	108,244
PASIVO			
Documentos y cuentas por pagar	Partes relacionadas (2)	Accionistas	
		Montecrey Azucarera Loja C.A.	16,600
		Juanillo Hidalgo Santiago	130
	Compañías relacionadas (3)	Otros	18
			16,748

- (1) Corresponden principalmente a los montos por servicios de alquiler facturados y pendientes de cobro.
 (2) Representan los dividendos declarados de las utilidades del año anterior, netos de cancelaciones pendientes de pago al cierre 2014.
 Los saldos antes expuestos no devengan intereses y no tienen plazos definidos de cobros y/o pagos, pero se estiman cobrar y/o pagar en el corto plazo.

Durante el 2014 la Compañía facturó servicios de alquiler de inmuebles por US\$104,516 a su compañía relacionada Agrícola Comercial Catamayo AGROCATSA S.A. a precios de mercado.

SOCIEDAD AGRICOLA VINAVA II, S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2014

(Expresado en dólares estadounidenses)

11. RESULTADOS ACUMULADOS

El siguiente es un resumen de la composición del rubro:

Efecto de revalúos de inmuebles de años anteriores (1)	
Utilidad neta y resultado integral del año	
3,420,938	48,714
US\$	3,469,652

(1) Véase Nota 7.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

En Febrero del 2015 se publicó en el Registro Oficial # 448, que incluye el Decreto Ejecutivo # 580, el cual contiene las reformas al Reglamento para la aplicación a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal emitida en Diciembre del 2014 (Véase Nota 15), entre las cuales se destaca principalmente el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos en los casos y condiciones descritos en este último cuerpo legal, a partir del 1ro de Enero del 2015.

Excepto por lo expuesto en el párrafo anterior, entre el 31 de Diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros (13 de Marzo del 2015) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

Ing. Miguel Hidalgo Gutiérrez
Representante Legal



Leda Priscilla Arrijo Torres
Contador