

Quito, 28 de marzo de 2017

INFORME DE COMISARIO

A los señores Accionistas y Junta de Directores de
Empresa CAVES S.A. EMA

1. En cumplimiento de la nominación como comisario que me hiciera la Junta General de Accionistas, he procedido a revisar el estado de situación financiera de la Compañía CAVES S.A. EMA, al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
2. La preparación de dichos estados financieros requirió que la Administración establezca varias estimaciones y supuestos propios de la actividad económica de la Compañía con el fin de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de dichos estados financieros.
3. Dichos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía y en opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos tomaron en cuenta la mejor utilización de la información disponible a ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Las estimaciones y juicios contables más importantes se detallan a continuación:
 - a. Deterioro de activos: Durante el año 2016, la Compañía reconoció pérdidas por deterioro.
 - b. Vida útil de propiedades y equipo: La Compañía revisa la vida útil estimada de propiedades y equipo al final de cada período anual.
 - c. Jubilación Patronal y Desahucio: La compañía realizó los respectivos ajustes en beneficios a los empleados, en base al cálculo actuarial emitido por PATCO CIA. LTDA., utilizando una tasa de conmutación actuarial del 4%.
 - d. Valuación de los instrumentos financieros: La Compañía utilizó técnicas de valuación para la medición del valor razonable para sus activos y pasivos financieros, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Administración de la Compañía consideró que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.
4. En los estados financieros revisados, la Compañía aún no ha aplicado las siguientes NIIF y NIC nuevas y/o revisadas, pero aún no efectivas:

(Continúa)

Normas revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

NIIF	NIIF EMITIDA	Última Enmienda	Vigencia Ult. Enm.
NIIF 7	IFRS 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar	Septiembre 2014	Enero 2016 Enero 2018
NIIF 9	IFRS 9 Instrumentos Financieros	Noviembre 2013	Enero 2018
NIIF	NIIF EMITIDA	FECHA	VIGENTE DESDE
NIIF 15	IFRS 15 Ingresos de Contratos Clientes. Sustituirá a NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, 15, 18 Y SIC 31, Aplicación Retroactiva	Mayo 2014	Enero 2018 (1)
NIIF 16	IFRS 16 Arrendamientos. Sustituirá a NIC 17, CINIIF 4, SIC 15, 27; Puede optarse por una aplicación temprana pero, solo si también se aplica NIIF 15.	Enero 2016	Enero 2019

(1) IASB continúa permitiendo la aplicación anticipada de la NIFF 15. La razón para trasladar la vigencia al 1 de enero del 2018, es dar tiempo a las entidades para aplicar la NIFF 15 junto con las modificaciones aclaratorias a esta norma. Las modificaciones a la NIFF 15 (2016) más importantes son: lo marcado en negrilla son los cambios

Párr. NIFF 15.27 Un bien o servicio que se compromete con un cliente es distinto si se cumplen los dos criterios siguientes:

- a) El cliente puede beneficiarse del bien o servicio independientemente o junto con otros recursos que están fácilmente disponibles para él (es decir, el bien o servicio puede ser distinto); y
- b) El compromiso de la entidad de transferir el bien o servicio al cliente es identificable por separado de otros compromisos del contrato (es decir, **el compromiso de transferir el bien o servicio es distinto en el contexto del contrato**)

Párr. NIFF 15.29 **Al evaluar si los compromisos de una entidad de transferir bienes o servicios al cliente son identificables por separado de acuerdo con el párrafo 27(b), el objetivo es determinar si la naturaleza del compromiso, dentro del contexto del contrato, es transferir cada uno de esos bienes o servicios de forma individual o, en su lugar, un elemento o elementos combinados para los que los bienes o servicios comprometidos son insumos.**

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

5. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y el cumplimiento por parte de la Compañía de normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como regulaciones y disposiciones de la Superintendencia de Compañías.



6. La Compañía ha dado cumplimiento a normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como a resoluciones de las Juntas Generales de Accionistas y de Directorio. La colaboración prestada para el cumplimiento de mis funciones ha sido siempre en los mejores términos. Los libros de Actas, de Junta General y de Directorio, así como el libro de Acciones y Accionistas y Libros de Contabilidad se llevan de acuerdo con lo que establecen las normas legales pertinentes.
7. El cumplimiento de mis funciones lo he realizado de acuerdo con lo que establece la Ley, la cual prevé revisiones de estados financieros, libros sociales de la Compañía, revisión de garantías, entre otras. Al respecto debo indicar que no han existido situaciones que deban ser informadas.
8. El sistema de control interno de la Compañía provee una razonable seguridad en cuanto a la protección de activos contra pérdida o disposición no autorizada, y la confiabilidad de los registros contables para la preparación de los estados financieros y la existencia de elementos para identificar los activos y definir la responsabilidad sobre los mismos. El concepto de seguridad razonable, reconoce que el costo de un sistema de control contable no debería exceder del monto de los beneficios que se derivan del mismo y además reconoce que la evaluación de estos factores necesariamente requiere estimaciones y juicios por parte de la Gerencia.
9. La Compañía ha elaborado y presentado bajo NIIF, los siguientes estados financieros:
 - a. el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2016;
 - b. el Estado de Resultado Integral al 31 de diciembre de 2016,
 - c. el Estado de Cambios en el Patrimonio, con saldos al 31 de diciembre de 2016; y
 - d. el Estado de Flujos de Efectivo al 31 de diciembre de 2016
10. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía en su estado de resultados integral, presentó ingresos por US\$ 14 millones 095 mil 081.17 dólares, correspondiendo el 99.69% a ingresos por venta de hoteles y restaurantes, y por servicios y el 0.31% a intereses ganados y otras rentas. A nivel de egresos, se registró un total de US\$ 13 millones 397 mil 138.00 dólares. Por lo tanto, la utilidad neta del ejercicio fue de US\$ 697 mil 943.17 dólares. El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. Finalmente entonces, la utilidad integral de la Compañía ascendió a US\$ 413,504.18 dólares, es decir a una utilidad básica por acción de US\$ 1.79.
11. El activo de la Compañía fue de US\$ 10 millones 775 mil 509.72 dólares; el pasivo de US\$ 8 millones 924 mil 202.28 dólares y el patrimonio de US\$ 1 millones 851 mil 307.44 dólares.
12. En mi opinión, los referidos estados financieros, preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de la

Empresa CAVES S.A. EMA, al 31 de diciembre de 2016 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.



Dr. Marco Acosta
COMISARIO PRINCIPAL

CAVES S.A. EMA
BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre

CONCEPTO	2.015	VARIACION		2.016
		\$	%	
Activos				
<i>Activos corrientes</i>				
Caja y bancos	1.308.226	(806.843)	-62%	501.384
Inversiones temporales	0	0	0%	0
Cuentas por cobrar	8.921.931	(335.996)	-4%	8.585.935
Provisión para cuentas incobrables	(402.858)	(261.434)	65%	(664.292)
Neto	8.519.073	(597.431)	-7%	7.921.643
Inventarios	317.614	(49.890)	-16%	267.724
Otros activos corrientes	797.755	(150.152)	-19%	647.604
Total activos corriente	10.942.669	(1.604.315)	-15%	9.338.354
<i>Activos no corrientes</i>				
Documentos por cobrar largo plazo	0	0	0%	0
Inversiones en sociedades	0	0	0%	0
Propiedades, plantas y equipo	1.307.513	639.695	49%	1.947.208
(-) Depreciación	(425.633)	(90.221)	21%	(515.854)
Neto	881.880	549.474	62%	1.431.354
Cargos diferidos	62.913	(57.112)	-91%	5.801
Otros	0	0	0%	0
Total activos no corrientes	944.793	492.362	52%	1.437.155
Total Activos	11.887.462	(1.111.953)	-9%	10.775.510
Pasivo				
<i>Pasivo corriente</i>				
Porción corriente de obligaciones	0	0	0%	0
Obligaciones bancarias	54.966	507.534	923%	562.500
Cuentas por pagar	6.444.448	(3.421.589)	-53%	3.022.859
Pasivos acumulados	3.320.369	1.377.881	41%	4.698.250
Pasivo corriente	9.819.783	(1.536.173)	-16%	8.283.610
<i>Pasivo largo plazo</i>				
	582.934	57.658	10%	640.593
Total Pasivo	10.402.717	(1.478.515)	-14%	8.924.202
Capital				
Capital social	230.530	0	0%	230.530
Reservas	129.444	0	0%	129.444
Utilidades Acumuladas	(55.194)	793.743	-1438%	738.549
Superávit por Revalorización	95.303			32.528
Resultado por Aplic. NIIF's	346.552			339.281
Resultado del Ejercicio	738.111	(357.135)	-48%	380.976
Total patrimonio	1.484.746	366.562	25%	1.851.307
Total Pasivo y Capital	11.887.462	(1.111.953)	-9%	10.775.510

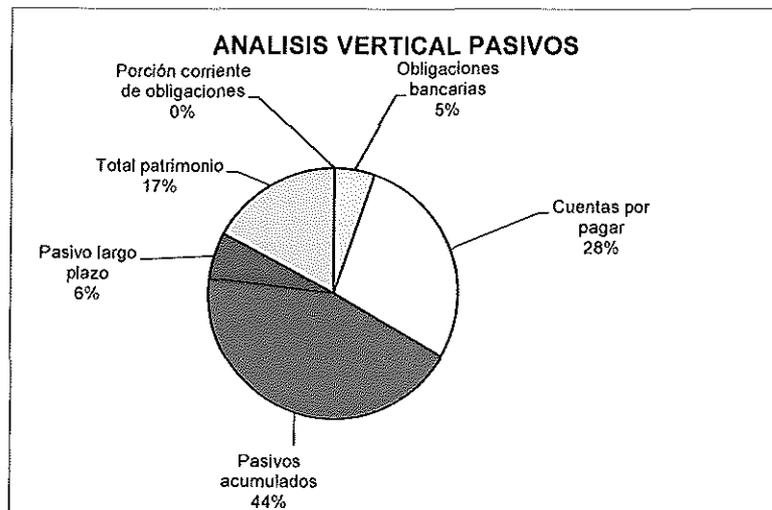
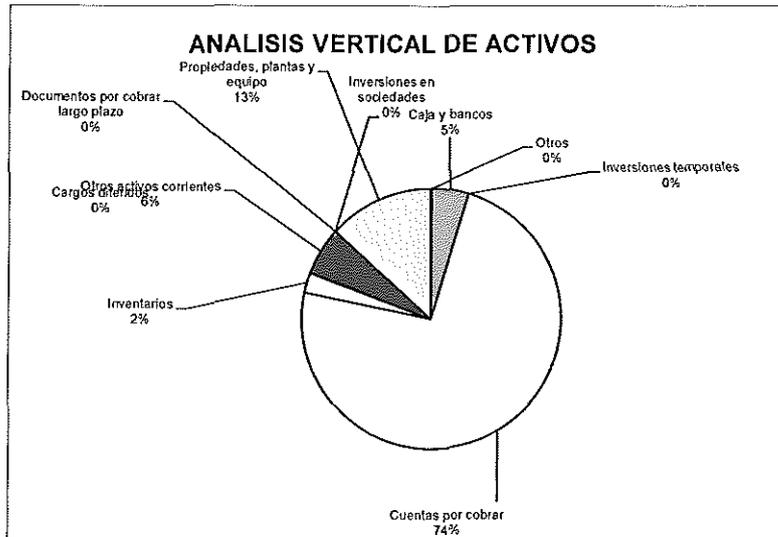
CAVES S.A. EMA
ESTADO DE RESULTADOS
 Período terminado el 31 de diciembre

CONCEPTO	2.015	VARIACION		2.016
		Sl.	%	
UNIDADES VENDIDAS:				
Ventas netas	19.475.109	(5.424.225)	-28%	14.050.884
Costo variable	(7.620.224)	2.340.851	-31%	(5.279.373)
<i>Contribución marginal</i>	11.854.884	(3.083.373)	-26%	8.771.511
Costos fijos de venta		0	0%	
Depreciación		0	0%	0
<i>Utilidad bruta</i>	11.854.884	(3.083.373)	-26%	8.771.511
Gastos de administración	(1.545.407)	167.237	-11%	(1.378.171)
Gastos de Ventas	(8.950.670)	2.450.205	-27%	(6.500.465)
Depreciación	(109.945)	2.883	-3%	(107.061)
<i>Utilidad de operación</i>	1.248.862	(463.048)	-37%	785.813
Resultados financieros	(109.754)	(22.314)	20%	(132.067)
Otros Ingresos	79.748	(35.550)	-45%	44.197
<i>Utilidad antes de imptos</i>	1.218.856	(520.912)	-43%	697.943
Participación de los trabajadores	(182.828)	78.137	-43%	(104.691)
Impuesto a la renta	(297.916)	85.640	-29%	(212.276)
Utilidad neta	738.111	(357.135)	-48%	380.976

CONTROL DE CUADRE

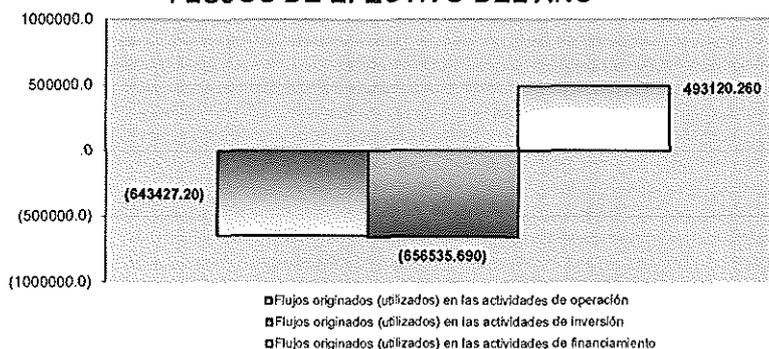
0

(0)

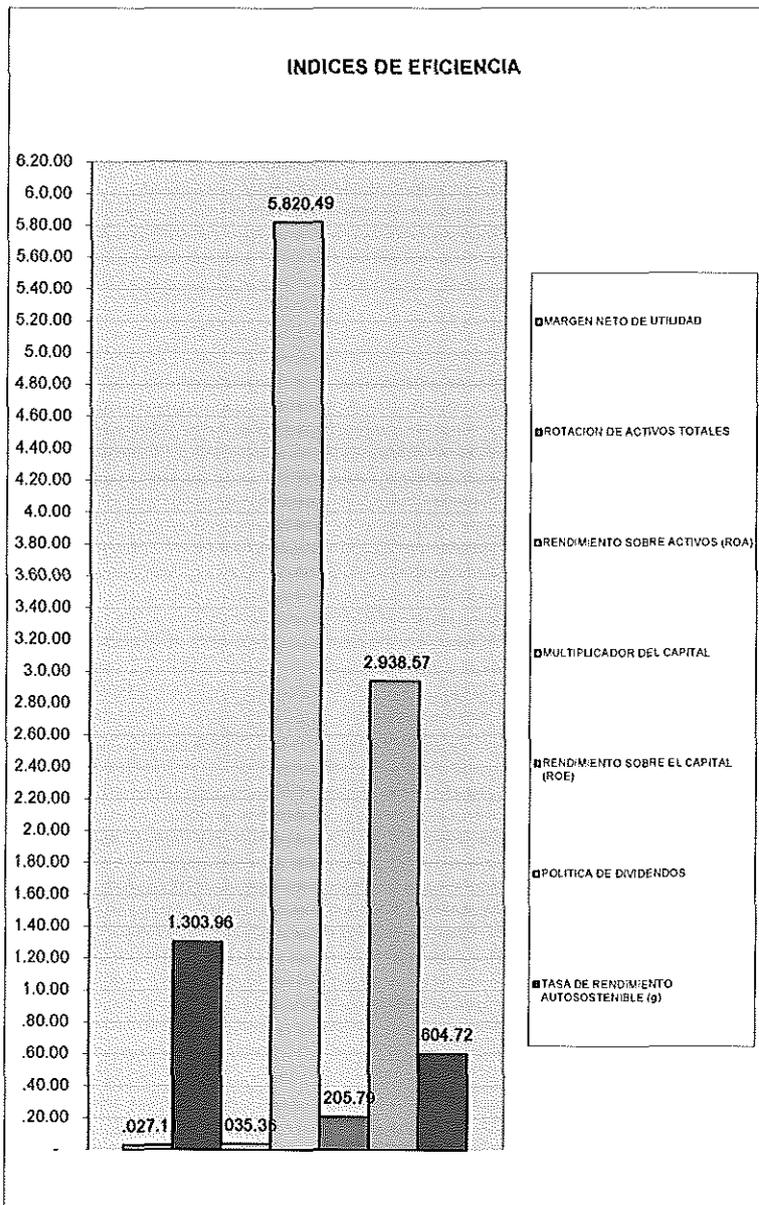
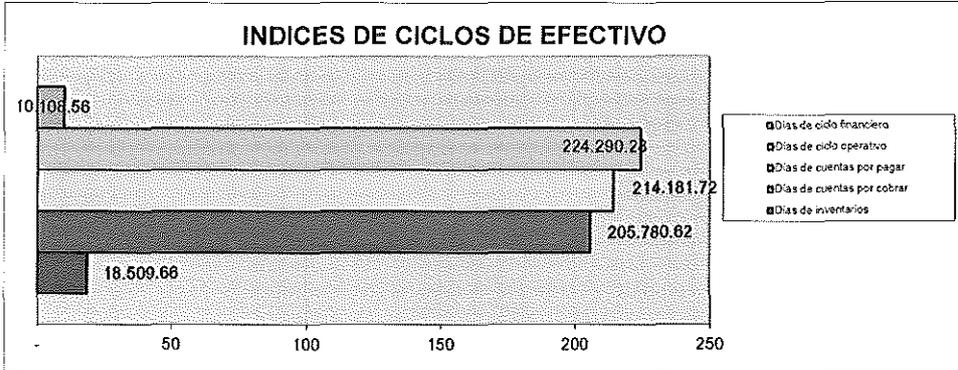


ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	
Período terminado el 31 de diciembre de	
2.016	US\$
Utilidad del ejercicio	380.976
Cargos que no requieren de movimiento de efectivo:	
Depreciación	107.061
Provisión incobrables	261.434
	<u>749.472</u>
Cambios en :	
Cuentas por cobrar	335.996
Inventarios	49.890
Otros activos corrientes	150.152
Documentos por cobrar largo plazo	0
Cargos diferidos	57.112
Otros activos a largo plazo	0
Cuentas por pagar	(3.421.589)
Pasivos acumulados	1.377.881
Pasivos a largo plazo	<u>57.658</u>
Flujos originados (utilizados) en las actividades de operación	<u>(643.427)</u>
Disminución (incremento) activos fijos neto	(656.536)
Disminución (incremento) inversiones permanentes	<u>0</u>
Flujos originados (utilizados) en las actividades de inversión	<u>(656.536)</u>
Incremento (disminución) de inversiones temporales	0
Incremento (disminución) de obligaciones bancarias	507.534
Dividendos pagados en año	0
Variación en el patrimonio (reexpresión monetaria)	<u>(14.414)</u>
Flujos originados (utilizados) en las actividades de financiamiento	<u>493.120</u>
Incremento (disminución) de efectivo en el año	(806.843)
Saldo inicial de efectivo	<u>1.308.226</u>
Saldo final de efectivo	<u><u>501.384</u></u>
CONTROL DE CUADRE	0

FLUJOS DE EFECTIVO DEL AÑO



GRAFICOS



CAVES S.A. EMA
DETERMINACION DE INDICES FINANCIEROS

MEDIDAS DE LIQUIDEZ	2.015	2.016
RAZON CIRCULANTE		
$\frac{\text{Activo Circulante}}{\text{Pasivo Circulante}}$	1.11	1.13
PRUEBA ACIDA		
$\frac{\text{Activo Circulante} - \text{Inventarios}}{\text{Pasivo Circulante}}$	1.08	1.10
RAZONES DEL EFECTIVO		
$\frac{\text{Efectivo}}{\text{Pasivo Circulante}}$	0.13	0.06

Explica la capacidad de pago en el corto plazo con activos corrientes.

Explica la capacidad de pago con activos corrientes sin incluir los inventarios (menor capacidad de transformarlos en efectivo)

Explica la capacidad de pago de los pasivos de corto plazo en este momento

MEDIDAS DE SOLVENCIA A LARGO PLAZO	2.015	2.016
RAZON DE DEUDA TOTAL		
$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Activo Total}}$	0.88	0.83
RAZON DE DEUDA CAPITAL		
$\frac{\text{Deuda Total}}{\text{Capital Total}}$	7.01	4.82

Explica el financiamiento recibido con recursos de terceros

Explica el apalancamiento con terceros y el nivel de solvencia de los accionistas frente a terceros.

MEDIDAS DE ADMINISTRACION DEL EFECTIV	2.015	2.016
ROTACION DE INVENTARIOS		
$\frac{\text{Costo de Ventas}}{\text{Inventarios}}$	23.99	19.72
DIAS DE VENTA EN INVENTARIOS		
$\frac{365 \text{ días}}{\text{Rotación de Inventarios}}$	15	19

Indica el número de veces que ha rotado el inventario en el año

Indica el número de días que mi inventario permanece en la empresa antes de venderse.

MEDIDAS DE RENTABILIDAD	2.015	2.016
MARGEN NETO DE UTILIDAD		
$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}}$	0.04	0.03
MARGEN BRUTO DE UTILIDAD		
$\frac{\text{Utilidad Bruta}}{\text{Ventas}}$	0.61	0.62
RENDIMIENTO SOBRE ACTIVOS (ROA)		
$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Total de Activos}}$	0.06	0.04

Explica la utilidad neta generada por cada \$1. vendido

Explica el margen de ganancia por cada \$1. vendido

Indica el volumen de recursos utilizados para generar utilidades en el año