

Quito, 26 de marzo de 2018

## **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 2017 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 2017, 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 4.07%.
  - 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:

7

(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, CINIIF13, 15, 18 Y SIC 31, <b>Aplicación Retroactiva</b>	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 NIIF 15. La razón para trasladar la vigencia al 1 de enero del 2018, es dar tiempo a las entidades para aplicar la NIIF 15 junto con las modificaciones aclaratorias a esta norma. Las modificaciones a la NIIF 15 (2016) más importantes son: lo marcado en negrilla son los cambios

Párr. NIIF 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. NIIF 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 2017;
  - b. el Estado de Resultado Integral al 31 de diciembre de 2017,
  - c. el Estado de Cambios en el Patrimonio, con saldos al 31 de diciembre de 2017; y
  - d. el Estado de Flujos de Efectivo al 31 de diciembre de 2017
10. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía en su estado de resultados integral, presentó ingresos por US\$ 11 millones 900 mil 680.70 dólares, correspondiendo el 99.27% a ingresos por venta de hoteles y restaurantes, y por servicios y el 0.73% a intereses ganados y otras rentas. A nivel de egresos, se registró un total de US\$ 11 millones 167 mil 668.20 dólares. Por lo tanto, la utilidad neta del ejercicio fue de US\$ 733 mil 012.50 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\$ 499 mil 301.32 dólares, es decir a una utilidad básica por acción de US\$ 2.17.
11. El activo de la Compañía fue de US\$ 6 millones 328 mil 400.57 dólares; el pasivo de US\$ 3 millones 980 mil 664.59 dólares y el patrimonio de US\$ 2 millones 347 mil 735.98 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 2017 y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.



Dr. Marco Acosta  
COMISARIO PRINCIPAL

Complete la siguiente información:

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

CONCEPTO	2,016	VARIACION		2,017
		\$	%	
<b>Activos</b>				
<i>Activos corrientes</i>				
Caja y bancos	501,384	314,752	63%	816,136
Inversiones temporales	-	-	0%	-
Cuentas por cobrar	8,585,935	4,252,010	-50%	4,333,924
Provisión para cuentas incobrables	- 664,292	5,925	-1%	658,367
Neto	7,921,643	4,246,085	-54%	3,675,557
Inventarios	267,724	73,129	-27%	194,596
Otros activos corrientes	647,604	396,160	-61%	251,443
<b>Total activos corriente</b>	9,338,354	4,400,622	-47%	4,937,732
<i>Activos no corrientes</i>				
Documentos por cobrar largo plazo	-	-	0%	-
Inversiones en sociedades	-	-	0%	-
Propiedades, plantas y equipo	1,947,208	105,827	-5%	1,841,382
(-) Depreciación	- 515,854	61,133	-12%	454,721
Neto	1,431,354	44,694	-3%	1,386,661
Cargos diferidos	5,801	1,793	-31%	4,008
Otros	-	-	0%	-
<b>Total activos no corrientes</b>	1,437,155	46,487	-3%	1,390,668
<b>Total Activos</b>	10,775,510	4,447,109	-41%	6,328,401
<b>Pasivo</b>				
<i>Pasivo corriente</i>				
Porción corriente de obligaciones	-	-	0%	-
Obligaciones bancarias	562,500	70,313	-13%	492,188
Cuentas por pagar	3,022,859	672,388	-22%	2,350,471
Pasivos acumulados	4,698,250	4,151,891	-88%	546,359
<b>Pasivo corriente</b>	8,283,610	4,894,592	-59%	3,389,018
<i>Pasivo largo plazo</i>				
	640,593	48,946	-8%	591,647
<b>Total Pasivo</b>	8,924,202	4,943,538	-55%	3,980,665
<b>Capital</b>				
Capital social	230,530	-	0%	230,530
Reservas	129,444	-	0%	129,444
Utilidades Acumuladas	738,549	378,103	51%	1,116,652
Superávit por Revalorización	32,528	-	-	32,528
Resultado por Aplic. NIIF's	339,281	-	-	339,281
Resultado del Ejercicio	380,976	118,325	31%	499,301
<b>Total patrimonio</b>	1,851,307	496,429	27%	2,347,736
<b>Total Pasivo y Capital</b>	10,775,510	4,447,109	-41%	6,328,401

CONTROL DE CUADRE

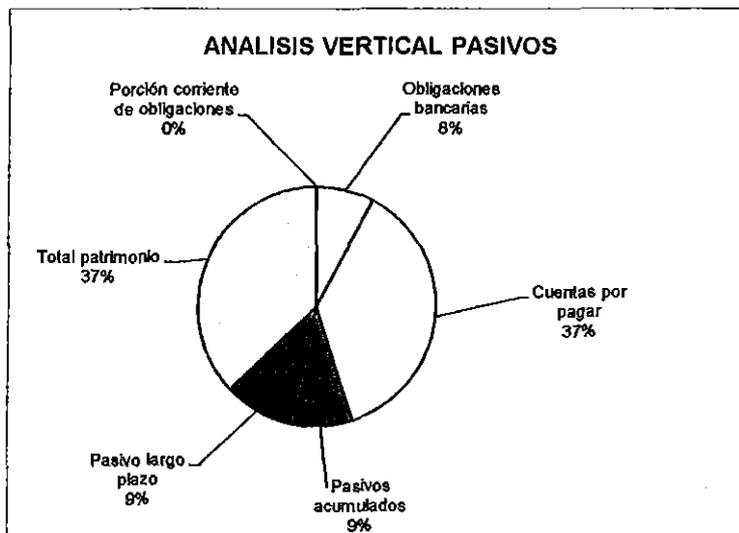
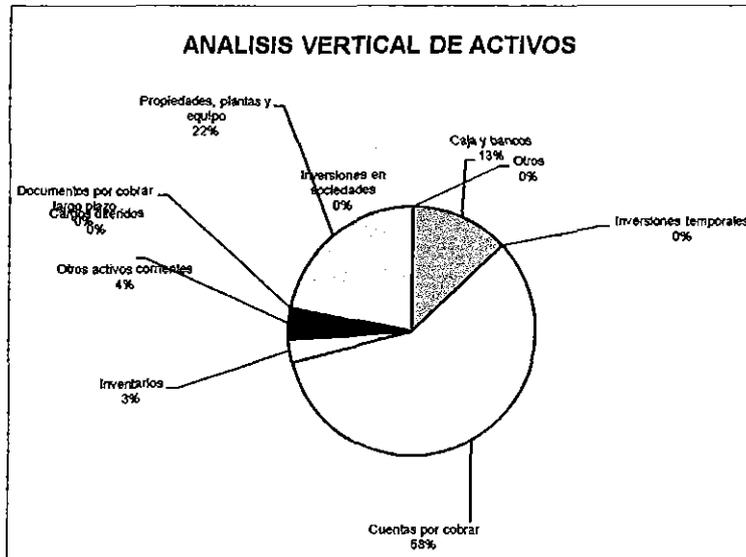
CAVES S.A. EMA  
ESTADO DE RESULTADOS  
Período terminado el 31 de diciembre

CONCEPTO	2,016	VARIACIÓN		2,017
		S/.	%	
<b>UNIDADES VENDIDAS:</b>				
Ventas netas	14,050,884	- 2,237,526	-16%	11,813,358
Costo variable	- 5,279,373	- 3,467,342	66%	- 8,746,716
<i>Contribución marginal</i>	8,771,511	- 5,704,868	-65%	3,066,643
Costos fijos de venta	-	-	0%	-
Depreciación	-	-	0%	-
<i>Utilidad bruta</i>	8,771,511	- 5,704,868	-65%	3,066,643
Gastos de administración	- 1,378,171	608,990	-44%	- 771,181
Gastos de Ventas	- 6,500,485	4,957,099	-76%	- 1,543,386
Depreciación	- 107,081	70,685	-66%	- 36,377
<i>Utilidad de operación</i>	785,813	- 70,094	-9%	715,719
Resultados financieros	- 132,067	62,038	-47%	- 70,029
Otros Ingresos	44,197	68,544	155%	112,741
<i>Utilidad antes de imptos</i>	697,943	60,488	9%	758,431
Participación de los trabajadores	- 104,691	5,260	5%	- 109,952
Impuesto a la renta	- 212,276	63,098	-30%	- 149,178
<b>Utilidad neta</b>	<b>380,976</b>	<b>118,325</b>	<b>31%</b>	<b>499,301</b>

CONTROL DE CUADRE

- 0

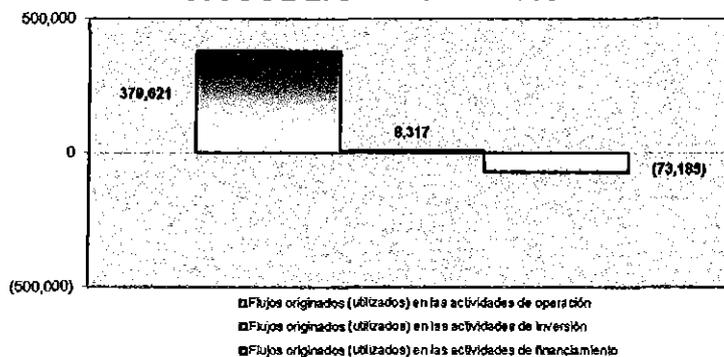
- 0



17

<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO</b>	
<b>Período terminado el 31 de diciembre de</b>	
<b>2,017</b>	<b>US\$</b>
Utilidad del ejercicio	499,301
Cargos que no requieren de movimiento de efectivo:	
Depreciación	36,377
Provisión incobrables	(5,925)
	<u>529,753</u>
Cambios en:	
Cuentas por cobrar	4,252,010
Inventarios	73,129
Otros activos corrientes	396,160
Documentos por cobrar largo plazo	0
Cargos diferidos	1,793
Otros activos a largo plazo	0
Cuentas por pagar	(672,388)
Pasivos acumulados	(4,151,891)
Pasivos a largo plazo	<u>(48,946)</u>
<b>Flujos originados (utilizados) en las actividades de operación</b>	<b><u>379,621</u></b>
Disminución (incremento) activos fijos neto	8,317
Disminución (incremento) inversiones permanentes	<u>0</u>
<b>Flujos originados (utilizados) en las actividades de inversión</b>	<b><u>8,317</u></b>
Incremento (disminución) de inversiones temporales	0
Incremento (disminución) de obligaciones bancarias	(70,313)
Dividendos pagados en año	0
Variación en el patrimonio (reexpresión monetaria)	<u>(2,873)</u>
<b>Flujos originados (utilizados) en las actividades de financiamiento</b>	<b><u>(73,185)</u></b>
Incremento (disminución) de efectivo en el año	314,752
Saldo inicial de efectivo	<u>501,384</u>
Saldo final de efectivo	<u><u>816,136</u></u>
CONTROL DE CUADRE	(0)

### FLUJOS DE EFECTIVO DEL AÑO



1

CAVES S.A. EMA  
DETERMINACION DE INDICES FINANCIEROS

MEDIDAS DE LIQUIDEZ	2016	2017
<b>RAZON CIRCULANTE</b>		
Activo Circulante	1.11	1.46
Pasivo Circulante		
<b>PRUEBA ACIDA</b>		
Activo Circulante - Inventarios	1.10	1.40
Pasivo Circulante		
<b>RAZONES DEL EFECTIVO</b>		
Efectivo	0.06	0.24
Pasivo Circulante		
<b>CAPITAL DE TRABAJO NETO AL TOTAL DEL ACTIVO</b>		
Capital de Trabajo Neto	0.10	0.24
Total de Activos		

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 transformación en efectivo)

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

Explica el nivel de liquidez a corto plazo que tiene la empresa

MEDIDAS DE SOLVENCIA A LARGO PLAZO	2016	2017
<b>RAZON DE DEUDA TOTAL</b>		
Pasivo Total	0.63	0.63
Activo Total		
<b>RAZON DE DEUDA CAPITAL</b>		
Deuda Total	4.82	1.70
Capital Total		
<b>MULTIPLICADOR DEL CAPITAL</b>		
Activo Total	6.82	2.78
Capital Total		
<b>RAZON DEUDA A LARGO PLAZO</b>		
Deuda a Largo Plazo	0.26	0.20
Deuda a Largo Plazo e Capital Total		
<b>VECES QUE SE DEVENGO EL INTERES</b>		
Utilidad antes de Intereses e Impuestos	6.28	11.83
Intereses		
<b>RAZON COBERTURA EFECTIVO</b>		
Utilidades antes de Intereses, Impuestos y Depreciación	7.10	12.35
Intereses		

Explica el financiamiento recibido con recursos de largo plazo

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

Explica el número de veces que la inversión de los accionistas se ha sido representado por los activos de la Compañía (apalancamiento)

Explica el financiamiento que obtienen de pasivos a largo plazo

Explica el número de veces que se devengó el interés de los intereses y así como la capacidad de pago de intereses con las utilidades operativas.

Explica la capacidad de pago de intereses con las utilidades operativas

MEDIDAS DE ADMINISTRACIÓN DEL EFECTIVO	2016	2017
<b>ROTACION DE INVENTARIOS</b>		
Costo de Ventas	13.72	44.85
Inventarios		
<b>DIAS DE VENTA EN INVENTARIOS</b>		
365 días	19	8
Rotación de Inventarios		
<b>ROTACION DE CUENTAS POR COBRAR</b>		
Ventas	1.37	3.21
Cuentas por cobrar		
<b>DIAS DE VENTA EN CUENTAS POR COBRAR</b>		
365 días	206	114
Rotación de Cuentas por Cobrar		
<b>ROTACION DE CAPITAL TRABAJO NETO</b>		
Ventas	13.32	7.83
Capital de Trabajo Neto		
<b>ROTACION DE ACTIVOS FIJOS</b>		
Ventas	9.82	8.52
Activos Fijos Netos		
<b>ROTACION DE ACTIVOS TOTALES</b>		
Ventas	1.30	1.87
Activos Totales		
<b>ROTACION DE CUENTAS POR PAGAR</b>		
Costo de Ventas y gastos operacionales	1.70	3.82
Cuentas y documentos por pagar		
<b>DIAS DE CUENTAS POR PAGAR</b>		
365 días	214	96
Rotación cuentas por pagar		
<b>CICLO OPERATIVO</b>		
Días de Inventarios e Días de cuentas por cobrar	224	122
<b>CICLO FINANCIERO (O DE EFECTIVO)</b>		
Días de ciclo operativo - Días de días por pagar	10	26

Indica el número de veces que ha rotado el inventario en

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

Indica el número de veces que ha recuperado el cartera durante el año

Indica el número de días promedio en recuperar el cartera

Indica cuantas veces se obtiene del capital de trabajo.

Indica cuantas veces se gencaron por cada \$1. de activo

Indica cuantas veces se gencaron por cada \$1. de activo

Indica el número de veces en el año que ha cancelado sus cuentas por pagar

Indica el número de días que los demora en cancelar el financiamiento con proveedores

Indica el número de días de que se cobra de los inventarios hasta su cobranza en efectivo.

Indica el número de días antes al pago a proveedores en efectivo y la cobranza a clientes en efectivo

MEDIDAS DE RENTABILIDAD	2016	2017
<b>MARGEN NETO DE UTILIDAD</b>		
Utilidad Neta	0.83	0.04
Ventas		
<b>MARGEN BRUTO DE UTILIDAD</b>		
Utilidad Bruta	0.62	0.26
Ventas		
<b>RENDIMIENTO SOBRE ACTIVOS (ROA)</b>		
Utilidad Neta	0.04	0.08
Total de Activos		
<b>RENDIMIENTO SOBRE EL CAPITAL (ROE)</b>		
Utilidad Neta	0.21	0.21
Capital Total		
<b>TASA DE RENDIMIENTO AUTOSOSTENIBLE Ad</b>		
Utilidades Retenidas	0.80	0.69
Capital Total		

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

Indica el volumen de los recursos invertidos por los accionistas utilizados para generar utilidades en el año, producto de la actividad operativa, referida en el uso de activos y el apalancamiento financiero.

Indica el crecimiento de las utilidades retenidas sobre el capital de los accionistas.

MEDIDAS DE VALOR DE MERCADO	2016	2017
<b>UTILIDAD POR ACCION (UPA)</b>		
Utilidad Neta	1.85	2.17
Acciones en circulación		
<b>VALOR CONTABLE POR ACCION</b>		
Patrimonio Total	0.53	10.18
Acciones en circulación		
<b>RAZON PRECIO POR ACCION</b>		
Precio por acción	NO DISPONIBLE	0
Utilidad por acción	0	0

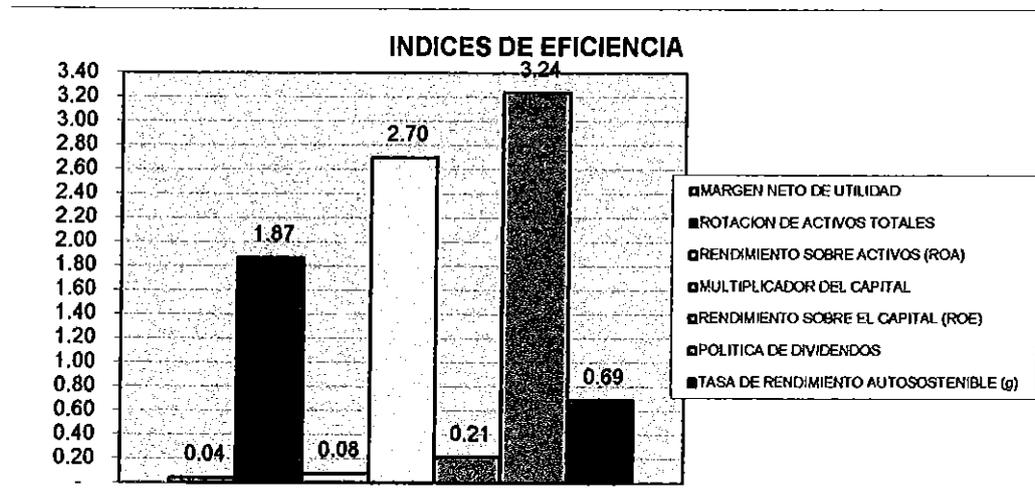
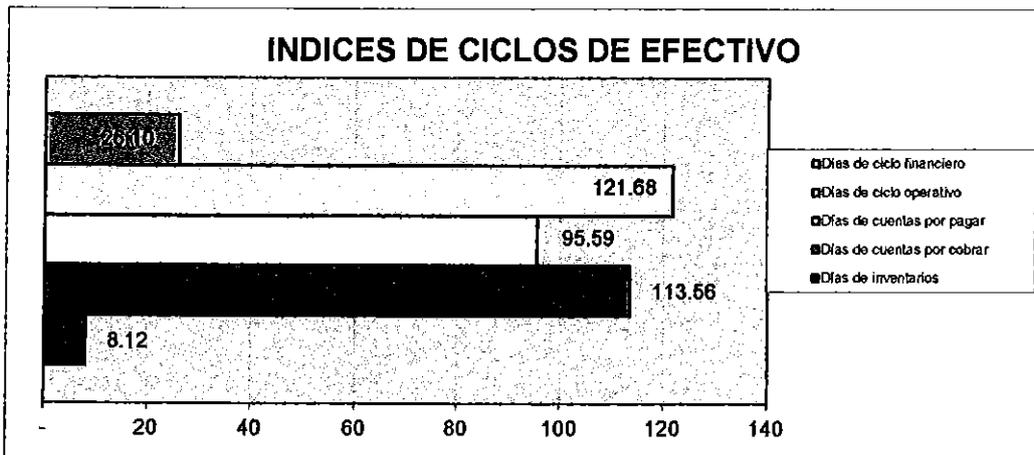
Indica la utilidad neta por cada acción.

Indica el valor contable de cada una de las acciones (valor patrimonial proporcional)

Indica el precio a que se venden las acciones en comparación con la utilidad que generan

7

**GRAFICOS**



11