

Quito, 25 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 2018 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 2018, 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 4.29%.
 - 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

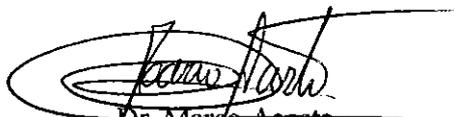
NIIF	NIIF EMITIDA	FECHA	VIGENTE DESDE
NIIF 16	IFRS 16 Arrendamientos. Sustituirá a NIC 17, CINIIF4. SIC 15, 27, Puede optarse por una aplicación temprana pero, solo si también se aplica NIIF 15	Enero 2016	Enero 2019

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 2018;
 - b. el Estado de Resultado Integral al 31 de diciembre de 2018,
 - c. el Estado de Cambios en el Patrimonio, con saldos al 31 de diciembre de 2018; y
 - d. el Estado de Flujos de Efectivo al 31 de diciembre de 2018

M

10. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía en su estado de resultados integral, presentó ingresos por US\$ 12 millones 605 mil 683.49 dólares, correspondiendo el 99.15% a ingresos por venta de hoteles y restaurantes, y por servicios y el 0.85% a intereses ganados, reversiones y otras rentas. A nivel de egresos, se registró un total de US\$ 12 millones 240 mil 117.47 dólares, correspondiendo el 40.28% a costo de ventas y el 59.72% a gastos de administración, ventas y financieros. Por lo tanto, la utilidad neta del ejercicio fue de US\$ 365 mil 566.02 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\$ 365 mil 566.02 dólares, es decir a una utilidad básica por acción de US\$ 1.59.
11. El activo de la Compañía fue de US\$ 6 millones 924 mil 087.97 dólares; el pasivo de US\$ 4 millones 220 mil 424.94 dólares y el patrimonio de US\$ 2 millones 703 mil 663.03 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 2018 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	2,017	VARIACION		2,018
		\$	%	
Activos				
<i>Activos corrientes</i>				
Caja y bancos	816,136	400,354	-49%	415,782
Inversiones temporales	-	-	0%	-
Cuentas por cobrar	4,333,924	813,019	19%	5,146,944
Provisión para cuentas incobrables	- 658,367	61,900	-9%	596,467
Neto	3,675,557	874,919	24%	4,550,476
Inventarios	194,596	79,642	41%	274,237
Otros activos corrientes	251,443	69,955	-28%	181,488
Total activos corriente	4,937,732	484,252	10%	5,421,984
<i>Activos no corrientes</i>				
Documentos por cobrar largo plazo	-	-	0%	-
Inversiones en sociedades	-	-	0%	-
Propiedades, plantas y equipo	1,841,382	88,642	5%	1,930,024
(-) Depreciación	- 454,721	69,646	15%	524,367
Neto	1,386,661	18,996	1%	1,405,656
Cargos diferidos	4,008	92,440	2307%	96,448
Otros	-	-	0%	-
Total activos no corrientes	1,390,668	111,436	8%	1,502,104
Total Activos	6,328,401	595,687	9%	6,924,088
Pasivo				
<i>Pasivo corriente</i>				
Porción corriente de obligaciones	-	-	0%	-
Obligaciones bancarias	492,188	7,227	-1%	484,960
Cuentas por pagar	2,350,471	377,270	-16%	1,973,201
Pasivos acumulados	546,359	533,100	98%	1,079,459
Pasivo corriente	3,389,018	148,603	4%	3,537,621
<i>Pasivo largo plazo</i>				
Pasivo largo plazo	591,647	91,158	15%	682,804
Total Pasivo	3,980,665	239,760	6%	4,220,425
Capital				
Capital social	230,530	-	0%	230,530
Reservas	129,444	-	0%	129,444
Utilidades Acumuladas	1,116,652	522,191	47%	1,638,842
Superávit por Revalorización	32,528	-	-	-
Resultado por Aplic. NIIF's	339,281	-	-	339,281
Resultado del Ejercicio	499,301	133,735	-27%	365,566
Total patrimonio	2,347,736	355,927	15%	2,703,663
Total Pasivo y Capital	6,328,401	595,687	9%	6,924,088

CONTROL DE CUADRE

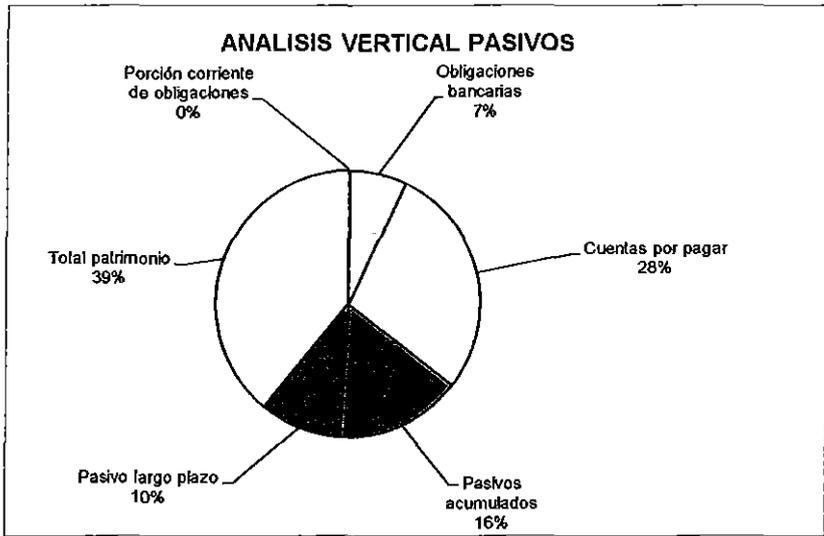
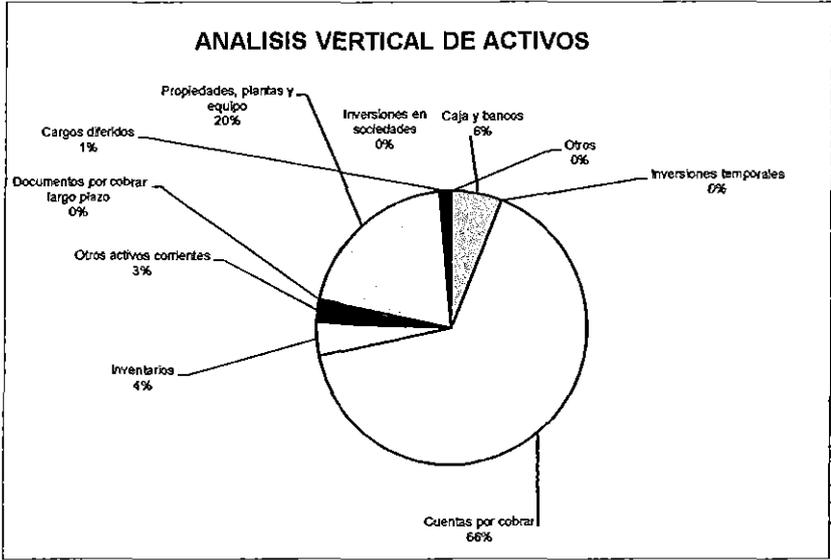
CAVES S.A. EMA
ESTADO DE RESULTADOS
Período terminado el 31 de diciembre

CONCEPTO	2,017	VARIACION		2,018
		\$	%	
UNIDADES VENDIDAS:				
Ventas netas	11,813,358	685,034	6%	12,498,392
Costo variable	- 8,746,716	- 507,205	6%	- 9,253,921
<i>Contribución marginal</i>	3,066,643	177,829	6%	3,244,471
Costos fijos de venta	-	-	0%	-
Depreciación	-	-	0%	-
<i>Utilidad bruta</i>	3,066,643	177,829	6%	3,244,471
Gastos de administración	- 771,181	- 80,985	11%	- 852,166
Gastos de Ventas	- 1,543,366	- 221,337	14%	- 1,764,704
Depreciación	- 36,377	- 20,996	58%	- 57,373
<i>Utilidad de operación</i>	715,719	145,490	-20%	570,229
Resultados financieros	- 70,029	15,279	22%	85,308
Otros Ingresos	112,741	25,805	23%	138,546
<i>Utilidad antes de imptos</i>	758,431	134,963	-18%	623,468
Participación de los trabajadores	- 109,952	21,120	-19%	88,832
Impuesto a la renta	- 149,178	19,892	13%	169,070
<i>Utilidad neta</i>	499,301	133,735	-27%	365,566

CONTROL DE CUADRE

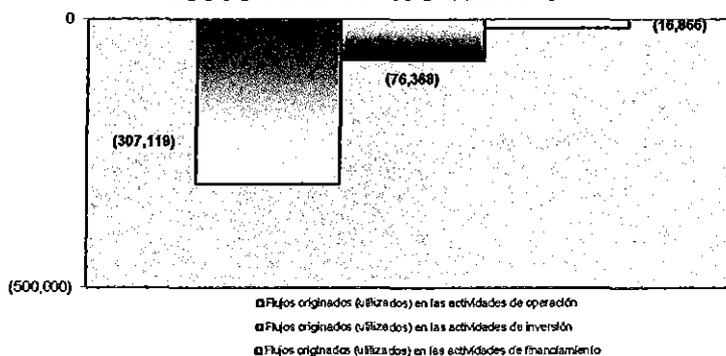
0

0



ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	
Período terminado el 31 de diciembre de	
2,018	US\$
Utilidad del ejercicio	365,566
Cargos que no requieren de movimiento de efectivo:	
Depreciación	57,373
Provisión incobrables	<u>(61,900)</u>
	361,039
Cambios en :	
Cuentas por cobrar	(813,019)
Inventarios	(79,642)
Otros activos corrientes	69,955
Documentos por cobrar largo plazo	0
Cargos diferidos	(92,440)
Otros activos a largo plazo	0
Cuentas por pagar	(377,270)
Pasivos acumulados	533,100
Pasivos a largo plazo	<u>91,158</u>
Flujos originados (utilizados) en las actividades de operación	<u>(307,119)</u>
Disminución (incremento) activos fijos neto	(76,368)
Disminución (incremento) inversiones permanentes	<u>0</u>
Flujos originados (utilizados) en las actividades de inversión	<u>(76,368)</u>
Incremento (disminución) de inversiones temporales	0
Incremento (disminución) de obligaciones bancarias	(7,227)
Dividendos pagados en año	0
Variación en el patrimonio (reexpresión monetaria)	<u>(9,639)</u>
Flujos originados (utilizados) en las actividades de financiamiento	<u>(16,866)</u>
Incremento (disminución) de efectivo en el año	(400,354)
Saldo inicial de efectivo	<u>816,136</u>
Saldo final de efectivo	<u><u>415,782</u></u>
CONTROL DE CUADRE	0

FLUJOS DE EFECTIVO DEL AÑO



CAVES S.A. EMA
DETERMINACION DE INDICES FINANCIEROS

MEDIDAS DE LIQUIDEZ		2017	2018	
RAZON CIRCULANTE				Explica la capacidad de pago en el corto plazo con activos corrientes.
Activo Circulante	Pasivo Circulante	1.45	1.53	
PRUEBA ACIDA				Explica la capacidad de pago con activos corrientes sin incluir los inventarios (menor capacidad de transformarlos en efectivo)
Activo Circulante - Inventarios	Pasivo Circulante	1.40	1.46	
RAZONES DEL EFECTIVO				Explica la capacidad de pago de los pasivos de corto plazo en este momento
Efectivo	Pasivo Circulante	0.24	0.17	
CAPITAL DE TRABAJO NETO AL TOTAL DEL ACTIVO				Explica el nivel de liquidez a corto plazo que tiene la empresa
Capital de Trabajo Neto	Total de Activo	0.24	0.27	

MEDIDAS DE SOLVENCIA A LARGO PLAZO		2017	2018	
RAZON DE DEUDA TOTAL				Explica el financiamiento recibido con recursos de terceros
Pasivo Total	Activo Total	0.63	0.61	
RAZON DE DEUDA CAPITAL				Explica el apalancamiento con terceros y el nivel de solvencia de los accionistas frente a terceros.
Deuda Total	Capital Total	1.70	1.58	
MULTIPLICADOR DEL CAPITAL				Explica el número de veces que la inversión de los accionistas se halla representado por los activos de la Compañía (apalancamiento)
Activo Total	Capital Total	2.78	2.56	
RAZON DEUDA A LARGO PLAZO				Explica el financiamiento que obtenemos de pasivos a largo plazo
Deuda a Largo Plazo	Deuda a Largo Plazo + Capital Total	0.20	0.20	
VECES QUE SE DEVENGA EL INTERÉS				Explica el número de veces que se devenga el interés de así como la capacidad de pago de la empresa con las obligaciones.
Utilidades antes de Intereses e Impuestos	Intereses	11.83	6.31	
RAZON COBERTURA EFECTIVO				Explica la capacidad de pago de intereses con los utilidades en efectivo
Utilidades antes de Intereses, Impuestos y Depreciación	Intereses	12.35	8.98	

MEDIDAS DE ADMINISTRACION DEL EFECTIVO		2017	2018	
ROTACION DE INVENTARIOS				Indica el número de veces que ha rotado el inventario en el año
Costo de Ventas	Inventarios	44.95	33.74	
DÍAS DE VENTA EN INVENTARIOS				Indica el número de días que el inventario permanece en la empresa antes de venderse.
365 días	Rotación de Inventarios	8	11	
ROTACION DE CUENTAS POR COBRAR				Indica el número de veces que ha recuperado el cartera durante el año
Ventas	Cuentas por cobrar	3.21	2.75	
DÍAS DE VENTA EN CUENTAS POR COBRAR				Indica el número de días promedio en recuperar el Cartera
365 días	Rotación de Cuentas por Cobrar	114	133	
ROTACION DE CAPITAL TRABAJO NETO				Indica cuántas veces se obtienen del capital de trabajo.
Ventas	Capital de Trabajo Neto	7.63	6.53	
ROTACION DE ACTIVOS FIJOS				Indica cuántas veces se generan por cada \$1. de activo
Ventas	Activos Fijos Netos	8.52	8.89	
ROTACION DE ACTIVOS TOTALES				Indica cuántas veces se generan por cada \$1. de activo
Ventas	Activos Totales	1.87	1.61	
ROTACION DE CUENTAS POR PAGAR				Indica el número de veces en el año que ha cancelado sus cuentas por pagar
Costo de ventas y gastos operacionales	Cuentas y documentos por pagar	3.82	3.89	
DÍAS DE CUENTAS POR PAGAR				Indica el número de días que nos demora en cancelar el financiamiento con proveedores
365 días	Rotación cuentas por pagar	96	94	
CICLO OPERATIVO				Indica el número de días desde la compra de los inventarios hasta su cobranza en efectivo.
Días de Inventarios + Días de cuentas por cobrar		122	144	
CICLO FINANCIERO (O DE EFECTIVO)				Indica el número de días entre el pago a proveedores en efectivo y la cobranza a clientes en efectivo
Días de ciclo operativo - Días de días por pagar		25	50	

MEDIDAS DE RENTABILIDAD		2017	2018	
MARGEN NETO DE UTILIDAD				Explica la utilidad neta generada por cada \$1. vendido
Utilidad Neta	Ventas	0.04	0.03	
MARGEN BRUTO DE UTILIDAD				Explica el margen de ganancia por cada \$1. vendido
Utilidad Bruta	Ventas	0.26	0.26	
RENDIMIENTO SOBRE ACTIVOS (ROA)				Indica el volumen de recursos utilizados para generar utilidades en el año
Utilidad Neta	Total de Activos	0.09	0.05	
RENDIMIENTO SOBRE EL CAPITAL (ROE)				Indica el volumen de los recursos invertido por los accionistas utilizados para generar utilidades en el año, producto de la eficiencia operativa, eficiencia en el uso de activos y el apalancamiento financiero.
Utilidad Neta	Capital Total	0.21	0.14	
TASA DE RENDIMIENTO AUTOSOSTENIBLE (RO)				Indica el crecimiento de las utilidades referidas sobre el capital de los accionistas.
Utilidades Referidas	Capital Total	0.55	0.74	

MEDIDAS DE VALOR DE MERCADO		2017	2018	
UTILIDAD POR ACCION (UPA)				Indica la utilidad neta por cada acción.
Utilidad Neta	Acciones en circulación	2.17	1.58	
VALOR CONTABLE POR ACCION				Indica el valor contable de cada una de las acciones (valor patrimonial proporcional)
Patrimonio total	Acciones en circulación	10.19	11.73	
RAZON PRECIO POR ACCION				Indica el precio a que se venden las acciones en comparación con las utilidades que generan
Precio por acción	Utilidad por acción	NO DISPONIBLE	0	