

PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.

**Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017
Junto con el informe de los auditores independientes**

XIP AUDIT SOLUTIONS
XPASOL CÍA. LTDA.

PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.

ÍNDICE

INFORME EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES.....	2
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA.....	6
ESTADO DE RESULTADOS	8
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	9
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO.....	10
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	11
1. INFORMACIÓN GENERAL.....	11
2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	11
3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS	18
4. EFECTIVO Y BANCOS	19
5. CUENTAS POR COBRAR	19
6. INVENTARIO.....	19
7. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO.....	20
8. CUENTAS POR PAGAR	20
9. IMPUESTOS.....	21
10. PASIVOS ACUMULADOS	23
11. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS.....	24
12. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO.....	24
13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS	24
14. PATRIMONIO	25
15. INGRESOS.....	25
16. GASTOS POR SU NATURALEZA.....	26
17. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	27
18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA.....	27
19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	27

Abreviaturas usadas:

US\$	Dólares de Estados Unidos de América
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera

INFORME EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y/o Junta de Directores de
Propiedades Agro Industriales Surco Activo S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Propiedades Agro Industriales Surco Activo S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Propiedades Agro Industriales Surco Activo S.A. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de Propiedades Agro Industriales Surco Activo S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

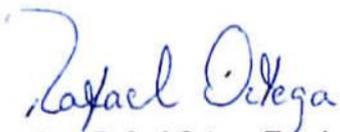
Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o

condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Ing. Rafael Ortega Touriz
Socio
XP Audit Solutions XPASOL Cía. Ltda.

XP Audit Solutions XPASOL Cía. Ltda.

SCVS-RNAE-1058

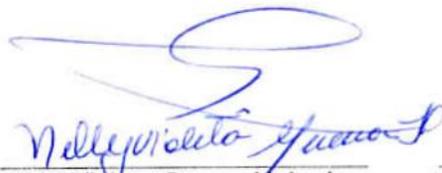
Guayaquil, Abril 11 de 2018

PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

<u>ACTIVOS</u>	Notas	Diciembre, 31	
		2017	2016
		(en miles de U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	4	8.542	7.379
Cuentas por cobrar	5,17	2.298	2.867
Inventario	6	10.634	10.634
Activos por impuestos corrientes	9	<u>522</u>	<u>495</u>
Total activos corrientes		21.996	21.375
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos, neto	7	<u>76.262</u>	<u>75.423</u>
TOTAL		98.258	96.798

Ver notas a los estados financieros


Ab. Violeta Guerra Holguín
Apoderada Especial


Ing. Lorena Chamba
Contador General

PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	Notas	Diciembre, 31	
		2017	2016
		(en miles de U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	8,17	2.336	3.298
Pasivos por impuestos corrientes	9	28	36
Pasivos acumulados	10	<u>396</u>	<u>270</u>
Total pasivos corrientes		2.760	3.604
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones por beneficios definidos	11	75	75
Cuenta por pagar a largo plazo	12,17	<u>81.286</u>	<u>78.938</u>
Total pasivos no corrientes		81.361	79.013
Total pasivos		<u>84.121</u>	<u>82.617</u>
PATRIMONIO:			
Capital Social	14	70	70
Reservas		1.374	1.374
Resultados acumulados		<u>12.693</u>	<u>12.737</u>
Total patrimonio		<u>14.137</u>	<u>14.181</u>
TOTAL		98.258	96.798

Ver notas a los estados financieros


Ab. Violeta Guerra Holguín
Apoderada Especial

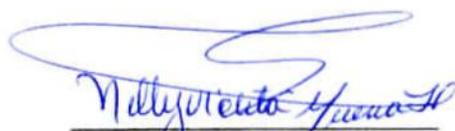

Ing. Lorena Chamba
Contador General

PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	Notas	2017 (en miles de U.S. dólares)	2016
Ingresos	15	4.225	3.702
Gastos de administración	16	(4.216)	(3.614)
Gastos financieros	16	<u>(3)</u>	<u>(3)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		6	85
Impuesto a la renta corriente	9	<u>(1)</u>	<u>(19)</u>
UTILIDAD DEL AÑO		5	66

Ver notas a los estados financieros


Ab. Violeta Guerra Holguín
Apoderada Especial

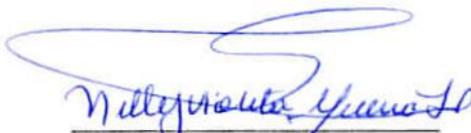

Ing. Lorena Chamba
Contador General

PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	Capital Social	Reservas (en miles de U.S. dólares)	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero de 2016	70	1.367	12.678	14.115
Utilidad del año			66	66
Apropiación de reservas		7	(7)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	70	1.374	12.737	14.181
Utilidad del año			5	5
Ajuste de años anteriores			(49)	(49)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	70	1.374	12.693	14.137

Ver notas a los estados financieros


Ab. Violeta Guerra Holguín
Apoderada Especial


Ing. Lorena Chamba
Contador General

PROPIEDADES AGRO INDUSTRIALES SURCO ACTIVO S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	Notas	Diciembre, 31	
		2017	2016
		(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN)			
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		3.798	3.440
Pagos a proveedores y a empleados		(257)	(4.423)
Intereses recibidos		-	5
Intereses pagados		<u>-</u>	<u>(3)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de operación		3.541	(981)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de propiedades y equipos		(2.378)	-
Cuentas por cobrar a relacionadas l/p		-	(1.209)
Otras adquisiciones (ingresos)		<u>-</u>	<u>(318)</u>
Flujo neto de efectivo de utilizado en actividades de inversión		(2.378)	(1.527)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Documento por pagar a l/p		<u>-</u>	<u>2.107</u>
Flujo neto de efectivo utilizado de actividades de financiamiento		<u>-</u>	<u>2.107</u>
EFFECTIVO Y BANCOS:			
Incremento (disminución) neto en efectivo y bancos		<u>1.163</u>	<u>(401)</u>
Saldos al comienzo del año		<u>7.379</u>	<u>7.779</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	4	8.542	7.378

Ver notas a los estados financieros


 Ab. Violeta Guerra Hólguín
 Apoderada Especial


 Ing. Loreña Chamba
 Contador General