

Victoria Sociedad en Predios Rústicos

*Estados Financieros por el
Año Terminado el 31 de Diciembre del 2012
e informe de los Auditores Independientes*

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	2
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 13

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas
de Victoria Sociedad en Predios Rústicos:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Victoria Sociedad en Predios Rústicos, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, 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.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para 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 efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables efectuadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Victoria Sociedad en Predios Rústicos S. A. al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Deloitte & Zouche.

Guayaquil, Abril 8, 2013
SC RNAE 019



Jaime Castro H.
Socio
Registro # 0.7503

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2012</u> (en U.S. dólares)	<u>2011</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Banco		4,421	1,203
Cuenta por cobrar	3	15,153	
Impuestos corrientes	6	<u>1,371</u>	<u>15,153</u>
Total activos corrientes		<u>20,945</u>	<u>16,356</u>
ACTIVO NO CORRIENTE			
Terrenos	4	<u>13,930,772</u>	<u>13,930,772</u>
TOTAL		<u>13,951,717</u>	<u>13,947,128</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	5	6,179	4,215
Impuestos corrientes	6	<u>5,523</u>	<u>3,128</u>
Total pasivos corrientes		<u>11,702</u>	<u>7,343</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	7	175,000	175,000
Reservas		13,775,773	13,775,773
Déficit acumulado		<u>(10,758)</u>	<u>(10,988)</u>
Total patrimonio		<u>13,940,015</u>	<u>13,939,785</u>
TOTAL		<u>13,951,717</u>	<u>13,947,128</u>

Ver notas a los estados financieros


Ab. Cecilia Aragón Guerrero
Gerente General

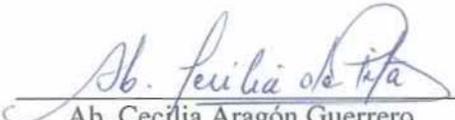

CPA. Cristian Parreño Granda
Contador General

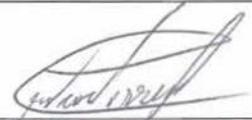
VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	<u>Nota</u>	<u>2012</u> (en U.S. dólares)	<u>2011</u>
INGRESOS		120,900	51,890
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		<u>(36,840)</u>	<u>(1,142,875)</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		84,060	(1,090,985)
Menos gasto de impuesto a la renta corriente	6	<u>83,830</u>	<u>7,076</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>230</u>	<u>(1,098,061)</u>

Ver notas a los estados financieros


Ab. Cecilia Aragón Guerrero
Gerente General


CPA. Cristian Parreño Granda
Contador General

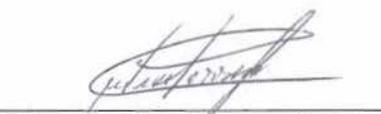
VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	<u>Capital Social</u>	<u>Reservas</u> (en U.S. dólares)	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2011	175,000	14,842,820	20,026	15,037,846
Pérdida			(1,098,061)	(1,098,061)
Absorción de pérdidas, nota 7	_____	<u>(1,067,047)</u>	<u>1,067,047</u>	_____
Diciembre 31, 2011	175,000	13,775,773	(10,988)	13,939,785
Utilidad neta	_____	_____	<u>230</u>	<u>230</u>
Diciembre 31, 2012	<u>175,000</u>	<u>13,775,773</u>	<u>(10,758)</u>	<u>13,940,015</u>

Ver notas a los estados financieros


Ab. Cecilia Aragón Guerrero
Gerente General


CPA. Cristian Parreño Granda
Contador General

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<u>2012</u> (en U.S. dólares)	<u>2011</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de compañía relacionada	120,900	51,890
Pagado a compañía relacionada y otros	(32,481)	(43,779)
Impuesto a la renta	<u>(85,201)</u>	<u>(7,076)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>3,218</u>	<u>1,035</u>
BANCO:		
Incremento neto durante el año	3,218	1,035
Saldos al comienzo del año	<u>1,203</u>	<u>168</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>4,421</u>	<u>1,203</u>

Ver notas a los estados financieros


Ab. Cecilia Aragón Guerrero
Gerente General


CPA. Cristian Parreño Granda
Contador General

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACION GENERAL

La compañía está constituida en Ecuador desde 1971 y su actividad principal hasta agosto del 2004, fue el cultivo y cosecha de caña de azúcar. A partir de septiembre del 2004, la Sociedad entregó en comodato a Compañía Azucarera Valdez S. A., los predios donde están desarrollados los cultivos de caña, nota 8.

Al 31 de diciembre del 2012 y hasta abril 8 del 2013, los accionistas no han definido la actividad operacional que realizará la Sociedad.

La compañía es una subsidiaria de Compañía Azucarera Valdez S. A. y su controladora final es Gulkana S.A.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.2 Banco

Incluye depósitos en cuenta corriente de banco local que no genera intereses.

2.3 Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una empresa y un pasivo financiero. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera son: efectivo y cuentas por pagar. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se describen en las correspondientes notas de políticas contables.

El reconocimiento inicial de un activo o pasivo financiero que no se lleve a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas, será a su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la compra con emisión del instrumento financiero.

La clasificación de un instrumento financiero como pasivo financiero se hace de conformidad con la esencia del acuerdo contractual que los origina. Los intereses, pérdidas y ganancias relacionados con un instrumento financiero clasificado como pasivo financiero se reconocen como gasto o ingreso.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.3.1 Cuenta por cobrar - Es un activo financiero, no derivado con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifica como activos corrientes.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.

2.3.2 Cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican como pasivos corrientes.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.

2.4 Terrenos

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento - Los terrenos se miden inicialmente por su costo. El costo de terrenos comprende su precio de adquisición.

2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, los terrenos son registrados al costo menos el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, si hubiere.

2.5 Deterioro del valor de los activos.

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). En tal caso las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

2.6 Impuestos

Representa impuesto a la renta corriente, el cual se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.7 Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos ordinarios procedentes de los servicios de alquiler de terrenos son reconocidos en función a la prestación de los servicios, cuando el importe de los ingresos y los gastos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.8 Gastos

Los gastos se registran al costo histórico. Los gastos 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.

2.9 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 resultados.

2.10 Norma nueva y revisada sin efecto material sobre los estados financieros

La Compañía no ha aplicado la enmienda de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 1 que tiene fecha efectiva para su aplicación a partir de julio 1, 2012 y que se relaciona con la presentación de ítems en Otro resultado integral.

La Administración considera que la aplicación de la norma nueva y revisada durante el año 2012, detallada anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.11 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 9 que tiene fecha efectiva para su aplicación a partir de enero 1, 2015 y que se relaciona con los instrumentos financieros.

La Administración anticipa que esta enmienda que será adoptada en los estados financieros en los períodos futuros podría tener un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. CUENTA POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012, representa saldo pendiente de cobro a compañía relacionada María Teresa Sociedad en Predios Rústicos, la cual no tiene plazo establecido y no genera interés.

4. TERRENOS

Al 31 de diciembre del 2012, representan 1,961 has de terrenos las cuales se encuentran entregadas en comodato a su compañía relacionada Compañía Azucarera Valdez S.A., ver nota 8.

5. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Acreeedores varios	3,131	3,131
Compañía Azucarera Valdez S. A.	<u>3,048</u>	<u>1,084</u>
Total	<u>6,179</u>	<u>4,215</u>

6. IMPUESTOS

6.1 *Activos y pasivos del año corriente* - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
<i><u>Activo por impuestos corriente:</u></i>		
Crédito Tributario	<u>1,371</u>	<u>15,153</u>
<i><u>Pasivos por impuestos corrientes:</u></i>		
Impuesto al Valor Agregado -IVA y Retenciones	5,435	3,039
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>88</u>	<u>89</u>
Total	<u>5,523</u>	<u>3,128</u>

6.2 *Impuesto a la renta reconocido en los resultados* - De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución (24% para el año 2011). Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	84,060	(1,090,985)
Gastos no deducibles	<u>47</u>	<u>1,100,508</u>
Utilidad gravable	<u>84,107</u>	<u>9,523</u>
Impuesto a la renta causado	<u>19,345</u>	<u>2,286</u>
Anticipo calculado e impuesto a la renta cargado a resultados (1)	<u>83,830</u>	<u>7,076</u>

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2012, la Compañía determinó un anticipo de impuesto a la renta de US\$83,830; sin embargo, el impuesto a la renta causado fue de US\$19,345. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$83,830 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

6.3 *Movimiento de la provisión para impuesto a la renta*

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos a favor al comienzo del año	15,153	47,625
Castigo de crédito tributario	(15,153)	(33,461)
Retenciones en la fuente	2,408	989
Anticipo calculado	(83,830)	(7,076)
Pagos	<u>82,793</u>	<u>7,076</u>
Saldos a favor al final del año	<u>1,371</u>	<u>15,153</u>

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado, no han sido fiscalizadas y están abiertas para revisión las correspondientes a los años 2009 al 2012, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos y gastos exentos, gastos deducibles y otros.

6.4 *Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción* - Con fecha diciembre 29 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.

7. PATRIMONIO

7.1 *Capital Social* - Al 31 de diciembre del 2012, el capital social está constituido por 43.8 millones de acciones con valor nominal unitario de US\$0.004; todas ordinarias y nominativas.

7.2 *Reservas* - Al 31 de diciembre del 2012, las reservas incluyen:

	(en U.S. dólares)
Revalorización de terrenos	12,793,428
Capital	944,651
Facultativa	34,391
Legal	<u>3,303</u>
Total	<u>13,775,773</u>

7.2.1 *Revalorización de terrenos* - Representa el incremento en el valor de los terrenos por avalúo técnico realizado por peritos independientes. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo, pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas.

En diciembre del 2011, la Compañía utilizó esta reserva para absorber pérdidas relacionadas con castigos de cuentas por cobrar por US\$1.1 millones, las cuales fueron aprobadas por la Junta General de accionistas.

7.2.2 *Reserva de Capital* - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Re-expresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a esta cuenta. El saldo de esta cuenta no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser total o parcialmente capitalizada.

7.2.3 *Reserva Facultativa* - Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser distribuido, capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas

7.2.4 *Reserva Legal* - La Ley General de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para su constitución hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

8. CONTRATOS

Contrato de Comodato - En Agosto del 2004, Victoria Sociedad en Predios Rústicos suscribió contrato de comodato con Compañía Azucarera Valdez S. A. Los términos del contrato establecen que la sociedad entrega en comodato a Compañía Azucarera Valdez S. A., predios por un total de 1,961 hectáreas para que haga uso de ellos, destinándolos para la siembra, cultivo y cosecha de caña de azúcar hasta la finalización del plazo del contrato, cuya vigencia es de cinco años.

En agosto del 2009, la compañía suscribió la renovación del contrato de comodato por 10 años.

9. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 8 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

10. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 8 del 2013 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.
