

**VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS**

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2015

En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas de  
Victoria Sociedad en Predios Rústicos

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Victoria Sociedad en Predios Rústicos, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015, y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de Victoria Sociedad en Predios Rústicos al 31 de diciembre del 2014, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 27 de febrero del 2015, contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.

### Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, y de control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.

### Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución 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 de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

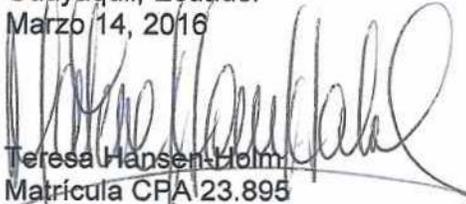
## Opinión

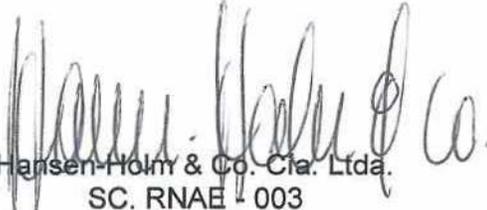
6. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Victoria Sociedad en Predios Rústicos al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

## Asuntos de énfasis

7. Al 31 de diciembre del 2015, la Sociedad mantiene 1,961 hectáreas entregadas en comodato a la Compañía Azucarera Valdez S.A., ver Nota 8. COMPROMISOS.
8. El Informe de Cumplimiento Tributario de Victoria Sociedad en Predios Rústicos al 31 de diciembre del 2015, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador  
Marzo 14, 2016

  
Teresa Hansen-Holm  
Matrícula CPA 23.895

  
Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.  
SC. RNAE - 003

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

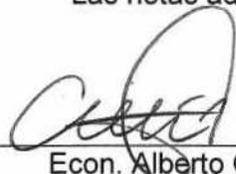
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

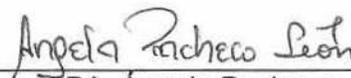
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo		197	18,545
Cuentas por cobrar	4	59,231	58,154
Gastos pagados por anticipado		112	942
Total activo corriente		<u>59,540</u>	<u>77,641</u>
Cuentas por cobrar	4	15,153	0
Propiedades, neto	5	<u>13,976,993</u>	<u>13,930,772</u>
Total activos		<u>14,051,686</u>	<u>14,008,413</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar		2,810	4,334
Otras cuentas por pagar		0	3,578
Total pasivos		<u>2,810</u>	<u>7,912</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	7	175,000	175,000
Reservas	7	13,837,307	13,834,773
Resultados acumulados	7	36,569	(9,272)
Total patrimonio		<u>14,048,876</u>	<u>14,000,501</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>14,051,686</u>	<u>14,008,413</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Econ. Alberto García  
Gerente General



CPA. Ángela Pacheco  
Contadora General

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Nota</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ingresos		119,451	159,919
Gastos de administración		<u>(114,158)</u>	<u>(72,522)</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		5,293	87,397
Impuesto a las ganancias	6	<u>(3,139)</u>	<u>(84,863)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>2,154</u>	<u>2,534</u>
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad neta del ejercicio		2,154	2,534
<u>Otro resultado integral</u>			
Superávit por revalorización de terrenos		<u>46,221</u>	<u>0</u>
Resultado integral del año		<u>48,375</u>	<u>2,534</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Econ. Alberto García  
Gerente General

CPA. Ángela Pacheco  
Contadora General

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2013	175,000	13,776,821	46,146	13,997,967
Apropiación		57,952	(57,952)	0
Utilidad neta del ejercicio			2,534	2,534
Saldos a diciembre 31, 2014	175,000	13,834,773	(9,272)	14,000,501
Apropiación		2,534	(2,534)	0
Otro resultado integral, ver Nota 5. <u>PROPIEDADES, NETO</u>			46,221	46,221
Utilidad neta del ejercicio			2,154	2,154
Saldos a diciembre 31, 2015	175,000	13,837,307	36,569	14,048,876

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Econ. Alberto García  
Gerente General

CPA. Ángela Pacheco  
Contadora General

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

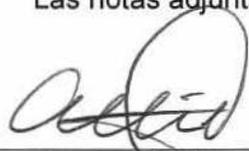
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

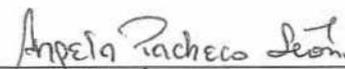
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Recibido de partes relacionadas y otros	103,221	183,672
Pagado a partes relacionadas y otros	(119,260)	(87,205)
Impuesto a las ganancias	(2,309)	(83,325)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	<u>(18,348)</u>	<u>13,142</u>
(Disminución) aumento neta en efectivo	(18,348)	13,142
Efectivo al comienzo del año	18,545	5,403
Efectivo al final del año	197	18,545

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Econ. Alberto García  
Gerente General



CPA. Ángela Pacheco  
Contadora General

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

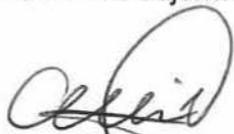
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

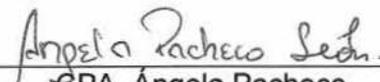
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Resultado integral del año	48,375	2,534
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		
Provisión de gasto	2,810	0
Otros ingresos gravables	(4,334)	0
Impuesto a las ganancias	3,139	84,863
Otros resultados integrales	(46,221)	0
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	(16,231)	23,754
Gastos pagados por anticipado	(2,309)	(83,325)
Otras cuentas por pagar	(3,577)	(14,682)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	<u>(18,348)</u>	<u>13,142</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Econ. Alberto García  
Gerente General



CPA. Ángela Pacheco  
Contadora General

# VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2015 Y 2014

(Expresados en dólares de E.U.A.)

### 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

La Sociedad 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, ver Nota 8. COMPROMISOS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados al Directorio para la aprobación de su emisión, y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2014 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 28 de abril del 2015.

### 2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

#### a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Sociedad toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Sociedad puede acceder en la fecha de la medición.

- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Sociedad. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Sociedad incluye en esta cuenta bancos.

Los acreedores comerciales representan los pasivos financieros de la Sociedad. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

c) Propiedades

Los terrenos se miden inicialmente por su costo. El costo de terrenos comprende su precio de adquisición. Después del reconocimiento inicial, los terrenos son presentados a sus valores revaluados menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor. Las revaluaciones se efectuarán periódicamente. Cualquier aumento en la revaluación de terrenos se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de terrenos. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos es registrada en resultados. El saldo de la revaluación de terrenos incluido en el patrimonio es transferido directamente a resultados acumulados, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

d) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Sociedad, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

#### 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2015</u>		<u>2014</u>	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
<u>Partes relacionadas</u>				
Compañía Azucarera Valdez S.A.	59,231	0	43,001	0
María Teresa Sociedad en Predios Rústicos	0	15,153	15,153	0
	<u>59,231</u>	<u>15,153</u>	<u>58,154</u>	<u>0</u>

#### 5. PROPIEDADES, NETO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el movimiento de las propiedades, neto es el siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Saldo al inicio del año	13,930,772	13,930,772
Revaluación (1)	46,221	0
Saldo al final del año (2) (3)	<u>13,976,993</u>	<u>13,930,772</u>

(1) Corresponde a ajuste por revaluación, de acuerdo a estudio de valoración realizado por Tecnival S.A., perito calificado por la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

(2) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, los terrenos 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. COMPROMISOS.

(3) Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, las propiedades se encuentran garantizando préstamos de Compañía Azucarera Valdez S.A.

#### 6. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22.06% (2014: 22%), disminuyéndose en un 10% cuando los resultados se reinvierten.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	5,293	87,397
Gastos no deducibles	216	429
Utilidad gravable	<u>5,509</u>	<u>87,826</u>
Impuesto corriente	1,215	19,322
Anticipo mínimo determinado	3,139	84,863

#### 7. PATRIMONIO

##### Capital social

El capital suscrito y pagado de la Sociedad es de 43,750,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0.004 cada una.

## Reservas

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, un resumen de las reservas es como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Revalorización de propiedades	12,793,428	12,793,428
Capital	944,651	944,651
Facultativa	89,772	87,492
Legal	9,456	9,202
	<u>13,837,307</u>	<u>13,834,773</u>

### a) Revalorización de propiedades

Representa el incremento en el valor de las propiedades 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.

### b) 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.

### c) Reserva facultativa

En abril 28 del 2015, la Junta General de Accionistas resuelve aprobar la transferencia a reserva facultativa por US\$2,280 de la utilidad disponible correspondiente al ejercicio económico 2014.

### d) Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

En abril 28 del 2015, la Junta General de Accionistas resuelve aprobar la transferencia a reserva legal por US\$254 de la utilidad disponible correspondiente al ejercicio económico 2014.

## Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

## 8. COMPROMISOS

### 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 Sociedad suscribió la renovación del contrato de comodato por 10 años.

## 9. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 14, 2016) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Sociedad, que pudieran tener un efecto significativo sobre éstos que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.