

**VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RUSTICOS**

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

En conjunto con el informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de  
VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. 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 2017 y 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

### Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
4. Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

### Asunto de énfasis

6. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el 100% de los ingresos y gastos de la Sociedad se encuentran concentrados con Compañía Azucarera Valdez S.A., con quien mantiene 1,961 hectáreas entregadas en comodato a la Compañía Azucarera Valdez S.A., ver Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA y 8. COMPROMISOS. Este asunto de énfasis no modifica nuestra opinión.

## Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

7. La Administración de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Sociedad en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Sociedad o cesar sus operaciones.
9. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Sociedad.

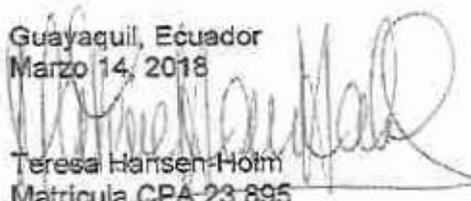
## Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

10. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

## Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

11. El Informe de Cumplimiento Tributario de VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS al 31 de diciembre del 2017, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador  
Marzo 14, 2018

  
Teresa Hansen-Holm  
Matrícula CPA 23.895

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

### Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros de VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento 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 Sociedad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Sociedad no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Sociedad para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Sociedad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración de la Sociedad en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

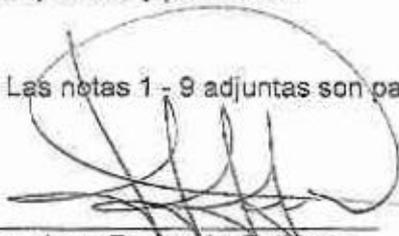
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo		682	21,503
Partes relacionadas	4	60,218	59,986
Impuestos anticipados		3,147	0
Total activo corriente		<u>64,047</u>	<u>81,489</u>
Partes relacionadas	4	15,153	15,153
Propiedades, neto	5	<u>13,976,993</u>	<u>13,976,993</u>
Total activos		<u>14,056,193</u>	<u>14,073,635</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Otras cuentas por pagar		4,328	1,623
Obligaciones acumuladas		0	21,383
Total pasivos		<u>4,328</u>	<u>23,006</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	7	175,000	175,000
Reservas	7	13,841,214	13,839,461
Resultados acumulados	7	35,651	36,168
Total patrimonio		<u>14,051,865</u>	<u>14,050,629</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>14,056,193</u>	<u>14,073,635</u>

Las notas 1 - 9 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Juan Fernando Gutierrez  
Presidente

  
CPA. Miriam Bustamante  
Contadora General

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

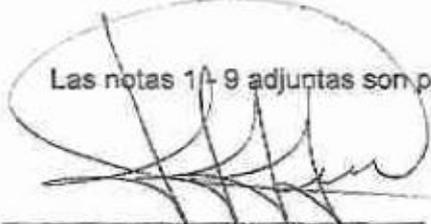
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos	1	111,732	94,470
Gastos de administración	1	<u>(109,898)</u>	<u>(91,774)</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		1,834	2,696
Impuesto a las ganancias	6	<u>(598)</u>	<u>(943)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>1,236</u>	<u>1,753</u>

Las notas 1- 9 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Juan Fernando Gutiérrez  
Presidente

  
CPA. Miriam Bustamante  
Contadora General

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

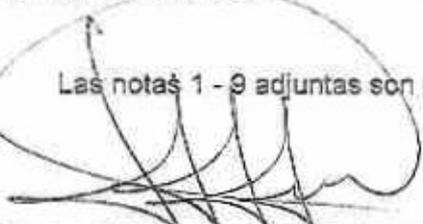
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(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, 2015	175,000	13,837,307	36,569	14,048,876
Apropiación, ver Nota 7. <u>PATRIMONIO</u>		2,154	(2,154)	0
Utilidad neta del ejercicio			1,753	1,753
Saldos a diciembre 31, 2016	175,000	13,839,461	36,168	14,050,629
Apropiación, ver Nota 7. <u>PATRIMONIO</u>		1,753	(1,753)	0
Utilidad neta del ejercicio			1,236	1,236
Saldos a diciembre 31, 2017	175,000	13,841,214	35,651	14,051,865

Las notas 1 - 9 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Juan Fernando Gutiérrez  
Presidente



CPA. Miriam Bustamante  
Contadora General

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

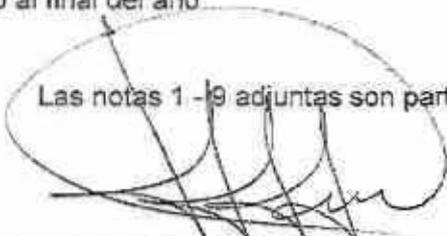
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>		
Recibido de partes relacionadas y otros	111,540	93,715
Pagado a partes relacionadas y otros	(128,617)	(71,579)
Impuesto a las ganancias	<u>(3,744)</u>	<u>(830)</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	(20,821)	21,306
(Disminución) aumento neta en efectivo	(20,821)	21,306
Efectivo al comienzo del año	21,503	197
Efectivo al final del año	682	21,503

Las notas 1 -9 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Juan Fernando Gutiérrez  
Presidente

  
\_\_\_\_\_  
CPA. Miriam Bustamante  
Contadora General

VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>		
Utilidad neta del ejercicio	1,236	1,753
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		
Provisión de gasto	0	21,383
Impuesto a las ganancias	598	943
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	(232)	(755)
Gastos pagados por anticipado	(3,855)	(720)
Otras cuentas por pagar	(18,568)	(1,298)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	<u>(20,821)</u>	<u>21,306</u>

Las notas 1 - 9 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Juan Fernando Gutiérrez  
Presidente

CPA. Miriam Bustamante  
Contadora General

## VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresadas 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, Contrato de Comodato.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el 100% de los ingresos y gastos de la Sociedad se encuentran concentrados con Compañía Azucarera Valdez S.A.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de la Administración 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 2016 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 28 de abril del 2017.

#### 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 convierte 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 al menos cada 5 años. 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; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 25%.

### 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. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos de cuentas por cobrar en el corto y largo plazo con partes relacionadas están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Compañía Azucarera Valdez S.A.	60,218	0	59,986	0
María Teresa Sociedad en Predios Rústicos	0	15,153	0	15,153
	<u>60,218</u>	<u>15,153</u>	<u>59,986</u>	<u>15,153</u>

Durante los años 2017 y 2016, las transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Servicios prestados	36,000	36,000
Reembolso de gastos	75,772	58,470

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

#### 5. PROPIEDADES, NETO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de las propiedades asciende a US\$13,976,993, que incluye 1,961 hectáreas de terrenos, las cuales se encuentran entregadas en comodato a su compañía relacionada Compañía Azucarera Valdez S.A., ver Nota 8. COMPROMISOS, Contrato de Comodato.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las propiedades se encuentran garantizando préstamos de Compañía Azucarera Valdez S.A., ver Nota 8. COMPROMISOS, Garantías.

#### 6. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	1,834	2,696
Gastos no deducibles	876	369
Utilidad gravable	<u>2,710</u>	<u>3,065</u>
Impuesto corriente	598	676
Anticipo mínimo determinado	0	943

## 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 2017 y 2016, un resumen de las reservas es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Revalorización de propiedades	12,793,428	12,793,428
Capital	944,651	944,651
Facultativa	93,289	91,711
Legal	9,846	9,671
	<u>13,841,214</u>	<u>13,839,461</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 2017, la Junta General de Accionistas resuelve aprobar la transferencia a reserva facultativa por US\$1,578 de la utilidad disponible correspondiente al ejercicio económico 2016.

En abril 18 del 2016, la Junta General de Accionistas resuelve aprobar la transferencia a reserva facultativa por US\$1,939 de la utilidad disponible correspondiente al ejercicio económico 2015.

#### 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 2017, la Junta General de Accionistas resuelve aprobar la transferencia a reserva legal por US\$175 de la utilidad disponible correspondiente al ejercicio económico 2016.

En abril 18 del 2016, la Junta General de Accionistas resuelve aprobar la transferencia a reserva legal por US\$215 de la utilidad disponible correspondiente al ejercicio económico 2015.

#### 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.

#### Garantías

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Sociedad ha entregado en garantías como respaldo de sus obligaciones financieras lo siguiente:

<u>Institución financiera</u>	<u>Tipo</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Internacional S.A.	Garantía Hipotecaria	10,825,985	10,825,985
		<u>10,825,985</u>	<u>10,825,985</u>

### 9. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 14, 2018) 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.