

## **VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Victoria Sociedad en Predios Rústicos (la "Sociedad") fue constituida en 1971 y su actividad principal hasta agosto del 2004 fue el cultivo y cosecha de caña de azúcar. En septiembre del 2004, la Sociedad suscribió un contrato de comodato con la Compañía Azucarera Valdez S.A. para la entrega de predios por un total de 1,961 hectáreas para el desarrollo de cultivos de caña de azúcar.

La Sociedad es una subsidiaria de la Compañía Azucarera Valdez S.A. por lo que los estados financieros de la Sociedad deben ser incorporados en los estados financieros consolidados de la Compañía Azucarera Valdez S.A., los cuales se emiten por separado.

#### **Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por el Presidente de la Sociedad el 22 de abril del 2019 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación.

#### **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

##### **2.1 Bases de preparación de estados financieros**

Los estados financieros de Victoria Sociedad en Predios Rústicos, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico, excepto por las propiedades que son medidas a su valor razonable.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Para fines de comparación se efectuaron ciertas reclasificaciones en las cifras correspondientes del ejercicio 2017.

## VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 2.2 Nuevas normas y modificaciones

##### Adoptadas por la Sociedad

La Sociedad ha aplicado la siguiente norma por primera vez para su período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2018:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros

Debido a que la Sociedad no genera ingresos no fue aplicable la adopción de la NIIF 15 *Ingresos procedentes de contratos con clientes*.

Al 31 de diciembre de 2018, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Sociedad no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Sociedad a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre Instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuibles. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019
NIC 19	Aclaran la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos.	1 de enero 2019
NIC 23	Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente esté listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicando el valor patrimonial proporcional.	1 de enero 2019
NIIF 3	Aclara que obtener control de una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (Instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1 de enero 2019
NIIF 11	Aclara que sobre la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. Bajo la NIIF 16 practicamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y no la NIC 37 para la contabilización de éstos.	1 de enero 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos con otras modificaciones.	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio.	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021

La Sociedad estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus estados financieros.

## **VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018** (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.3 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la Sociedad se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Sociedad. Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses. Durante el 2018 y 2017 no han existido transacciones significativas en monedas distintas al dólar estadounidense.

#### **2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

#### **2.5 Activos financieros**

##### **Clasificación**

Como se describe en la Nota 2.10 desde el 1 de enero de 2018, la Sociedad clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados;
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Costo amortizado.

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

##### *Medición*

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados) se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

## VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Sociedad a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Las categorías de medición de acuerdo a las cuales la Sociedad clasifica sus instrumentos de deuda:

- **Costo amortizado:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del patrimonio a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **Valor razonable con cambios en resultados:** Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el período en el que surgen.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Sociedad mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Sociedad comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo", y las "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor

## VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas son obligaciones de cobro por gastos asumidos de sus relacionadas. Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas se clasifican como activos corrientes si el cobro se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 30 días.

#### 2.5.1 Deterioro de activos financieros

Para las cuentas por cobrar comerciales y a partes relacionadas la Sociedad utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

Desde el 1 de enero del 2018, la Sociedad evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

#### 2.6 Propiedades

Las propiedades son inmuebles (terrenos) registrados inicialmente al costo. Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades son registradas son medidas a su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación. La revaluación se efectúa con suficiente frecuencia por un perito independiente debidamente calificado, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de estos activos se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio en la cuenta de superávit por valuación de activos, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Sociedad utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

## VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre de 2018, la jerarquía del valor razonable de las propiedades corresponde al Nivel 2, de acuerdo a la clasificación establecida por la NIIF 13.

#### 2.7 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

##### a) Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% (2017: 22%) de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% (2017: 25%) si los accionistas finales de la Sociedad están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce al 12% y 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

El pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta", es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

##### b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

## VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Sociedad no ha registrado impuesto a la renta diferido ya que considera que no existen diferencias temporarias de acuerdo a su interpretación de las disposiciones tributarias.

#### 2.8 Reservas

##### Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

##### Reserva facultativa

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan cada año y son de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionistas.

#### 2.9 Resultados acumulados

Los resultados acumulados incluyen aquellos provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF y los saldos de reservas de capital anterior a la adopción.

##### Provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas, las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; o devuelto en el caso de liquidación de la Sociedad.

## VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos que la Sociedad registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal en el año 2000.

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. Se clasifican en Resultados Acumulados de acuerdo a disposiciones legales vigentes al momento de adopción de las NIIF.

#### Superávit por revaluación

Representa el registro del efecto del incremento en el valor de los terrenos, como consecuencia de avalúos técnicos realizados por peritos independientes. De acuerdo con los lineamientos descritos en la NIC 16, este saldo podría ser transferido a resultados acumulados en la medida que se disponga del mismo.

## 2.10 Adopción de nuevas normas NIIF 9

### **NIIF 9 “Instrumentos financieros”**

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” con un modelo único que tiene inicialmente solo dos categorías de clasificación: costo amortizado y valor razonable.

La clasificación de los activos financieros de deuda dependerá del modelo de negocio que usa la entidad para administrar sus activos financieros, así como de las características de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Un instrumento de deuda se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para obtener réditos de los flujos de efectivo contractuales; y, b) los flujos de efectivo contractuales en virtud del instrumento representan únicamente pagos del capital (principal) e intereses. Los instrumentos de deuda que no cumplan estas condiciones se miden a valor razonable, con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de deuda cuyo modelo de negocio es mixto (cobrar y vender), en cuyo caso los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales (que podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

Los instrumentos de patrimonio se deben reconocer a su valor razonable con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, las cuales pueden ser registradas en resultados o en otros resultados integrales (que no podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

## **VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

La NIIF 9 establece, además, un nuevo modelo para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de activos financieros, basado en el concepto de Pérdida Crediticia Esperada (PCE). Este modelo se basa en un enfoque de tres fases por el cual los activos financieros pasan por cada una de las tres fases a medida que su calidad crediticia cambia. Cada fase determina cómo una entidad determina sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Se permite un enfoque simplificado para los activos financieros que no tienen un componente de financiamiento significativo (por ejemplo, cuentas por cobrar comerciales de corto plazo). En su reconocimiento inicial, las entidades registrarán las pérdidas en el día 1 equivalente a 12 meses de PCE (o PCE por toda la vida del instrumento para las cuentas por cobrar comerciales de corto plazo).

Finalmente, una reciente modificación a la NIIF 9 establece que cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados. La ganancia o pérdida se calcula como la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales originales y los flujos de efectivo contractuales modificados, descontados a la tasa de interés efectiva original. Bajo las reglas de NIC 39, esta diferencia se distribuía durante la vida restante del instrumento.

Según lo permitido por las disposiciones transitorias de la NIIF 9, la Sociedad decidió no reexpresar las cifras comparativas.

Al 31 de diciembre de 2018, la Sociedad no tuvo un impacto significativo como resultado de la aplicación de los nuevos requerimientos de la NIIF 9.

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Sociedad, no se generaron cambios en la clasificación y medición de los pasivos financieros al 31 de diciembre del 2017, por lo cual la clasificación de instrumentos financieros y categorías de medición presentada de acuerdo con la NIC 39 hasta el 31 de diciembre del 2017 y la presentada bajo NIIF 9 a partir del 1 de enero del 2018 son comparables, lo que nos permite definir que no hay efectos significativos por la aplicación de NIIF 9.

### **3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Sociedad se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Sociedad y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

## VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

La principal estimación y aplicación del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Valor razonable de las propiedades: Luego del reconocimiento inicial, se miden a su valor razonable, el cual es determinado por un perito independiente debidamente calificado, bajo los lineamientos del nivel 2 de la jerarquía del valor razonable en función de las técnicas de valoración utilizadas para su determinación.

#### 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO

##### 4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad la exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La Sociedad dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Vicepresidencia Financiera Corporativa, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud y proponer al Comité Ejecutivo medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Sociedad, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Sociedad, si es el caso.

##### (a) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Sociedad o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración es controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

##### i) Riesgo de tipo de cambio

La Sociedad, en lo posible, no efectúa transacciones denominadas en monedas diferentes al dólar estadounidense, moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Sociedad al riesgo de moneda es irrelevante.

##### ii) Riesgo de tasa de interés

Debido a que la Sociedad no registra pasivos que generen intereses no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo ni sobre el valor razonable de su deuda.

## VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### (b) Riesgo de crédito

Debido a que la Sociedad no genera ingresos de actividades ordinarias no está expuesta al riesgo de crédito.

La Sociedad mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con calificación mínima de riesgo de "AAA-".

#### (c) Riesgo de liquidez

Debido a que la Sociedad no registra pasivos no está expuesta al riesgo de tasa de liquidez.

#### 4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Sociedad al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha, con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

#### 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Corriente	
	2018	2017
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	661	682
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	75,347	75,371
<b>Total activos financieros</b>	<b>76,008</b>	<b>76,053</b>

#### Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a compañías relacionadas, se aproxima a su valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

## VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 6. PROPIEDADES

Composición al 31 de diciembre:

	2018	2017
Terrenos (1)	<u>13,976,993</u>	<u>13,976,993</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018, representa el valor razonable de 1,961 hectáreas de terreno el cual fue entregado en comodato a Compañía Azucarera Valdez S.A para que haga uso de ellas, destinándolo para la siembra, cultivo y cosecha de caña de azúcar. (Nota 10).

#### 7. IMPUESTOS

##### a) Situación fiscal

La Sociedad no ha sido fiscalizada hasta la presente fecha. Los años 2016 a 2018, se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

##### b) Otros impuestos

###### Impuestos por recuperar

Crédito tributario IVA  
Retenciones en la fuente de IVA

	2018	2017
Crédito tributario IVA	143	123
Retenciones en la fuente de IVA	1,176	3,024
	<u>1,319</u>	<u>3,147</u>

###### Otros impuestos por pagar

Impuesto al valor agregado  
Retenciones en la fuente de IVA

Impuesto al valor agregado	1,680	4,320
Retenciones en la fuente de IVA	-	8
	<u>1,680</u>	<u>4,328</u>

##### c) Impuesto a la renta corriente

En el 2018 el anticipo mínimo de impuesto a la renta es de US\$259 (2017: US\$597). Dado que el impuesto a la renta causado fue menor que el anticipo mínimo calculado, de acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad constituyó a este último como impuesto a la renta corriente.

## VICTORIA SOCIEDAD EN PREDIOS RÚSTICOS

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

#### 8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Composición de los saldos con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

	Relación	2018	2017
<u>Cuentas por cobrar:</u>			
Compañía Azucarera Valdez S.A.	Accionista	60,194	60,218
María Teresa Sociedad en Predios Rústicos	Entidad del Grupo	15,153	15,153
		<u>75,347</u>	<u>75,371</u>

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2018 y 2017 con compañías y partes relacionadas.

	Relación	2018	2017
<u>Reembolso de gastos</u>			
Compañía Azucarera Valdez S.A.	Accionista	90,129	75,772

#### 9. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el capital suscrito y pagado está representado por acciones con un valor nominal de US\$1.00, todas ordinarias y nominativas:

Nombre	Nacionalidad	Porcentaje
Compañía Azucarera Valdez S.A.	Ecuador	99.99%
Otros	Ecuador	0.01%
		<u>100%</u>

#### 10. CONTRATOS

En agosto del 2004, la Sociedad, suscribió un contrato de comodato con la Compañía Azucarera Valdez S.A., para la entrega de 1,961 hectáreas de terrenos para que haga uso de ellas, destinándolas para la siembra, cultivo y cosecha de caña de azúcar hasta la finalización del contrato, cuya vigencia inicial fue de 5 años. En agosto del 2009, la Sociedad suscribió la renovación del contrato de comodato por 10 años adicionales.

#### 11. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Sociedad, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.