

BORFINSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
PYMES	-	Pequeñas y Medianas Entidades
RUC	-	Registro Único de Contribuyente
Compañía	-	Borfinsa S.A.

○ Av. Amazonas N21-347 y Robles, Of. 804 y 806
☎ +593 (2) 2525 517
Quito - Ecuador EC170526

○ Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Centro Empresarial las Cámaras, Of. 401
☎ +593 (4) 2683 759
Guayaquil - Ecuador EC090506

www.moorestephens.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

Borfinsa S.A.

Guayaquil, 14 de marzo del 2018

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de la Compañía Borfinsa S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía Borfinsa S.A. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIIF. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de la Compañía Borfinsa S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para expresar nuestra opinión.

A los Accionistas de
Borfinsa S.A.
Guayaquil, 14 de marzo del 2018

Otra información

La Administración de la Compañía es la responsable por la preparación del informe anual de los Administradores a la Junta General de Accionistas, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos, la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

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

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

Basados en el trabajo realizado, concluimos que no existen inconsistencias materiales a reportar sobre esta información.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de la Compañía Borfinsa S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Industrias (NIIF para PYMES) y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración de la Compañía Borfinsa S.A. es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error

A los Accionistas de
Borfinsa S.A.
Guayaquil, 14 de marzo del 2018

materia; cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

A los Accionistas de
Borfinsa S.A.
Guayaquil, 14 de marzo del 2018

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de Borfinsa S.A. como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017, se emite por separado.



Número de Registro en la
Superintendencia de Compañías,
Valores y Seguros: SC-RNAE-2-760



Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

BORFINSA S.A.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

<u>Activo</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos corrientes				Pasivos Corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	5,794	2,671	Cuentas por pagar proveedores	96	96	1,339
Cuentas por cobrar accionistas	8	.	7,706	Cuentas por pagar accionistas	8	48,511	-
Cuentas por cobrar otras	9	362,266	301,314	Cuentas por pagar otras	10	625,092	466,385
Anticipos a proveedores		6,947	938			573,699	467,724
Impuestos por cobrar	11	25,841	20,604	Impuestos por pagar	11	294	2,387
Total activos corrientes		400,868	333,233	Beneficios sociales	12	12,043	11,971
				Total pasivos corrientes		686,036	482,092
Activos no corrientes				Pasivos no corrientes			
Propiedades y equipos	7	1,003,215	998,880	Obligaciones sociales a largo plazo	13	2,144	2,897
Total activo no corriente		1,003,215	998,880	Total pasivos		688,180	484,979
Total activos		1,404,083	1,332,113	PATRIMONIO (según estado adjunto)		715,903	847,134
				Total del pasivo y patrimonio		1,404,083	1,332,113

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Diego Pérez Sala
Gerente General


CPA. Alejandra Alvarez
Contadora

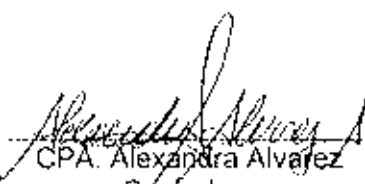
BORFINSA S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2017	2016
Ventas netas	16	260.054	281.988
Costos	17	-	(18.974)
Utilidad bruta		<u>260.054</u>	<u>243.014</u>
Gastos administrativos	17	(331.212)	(251.438)
Utilidad operacional		<u>(71.158)</u>	<u>(8.424)</u>
Otros ingresos		1.285	263
Gastos financieros		(695)	(837)
Pérdida antes del Impuesto a la Renta		<u>(70.568)</u>	<u>(8.998)</u>
Impuesto a la renta	11	(4.446)	(1.074)
Pérdida neta y resultado integral del ejercicio		<u>(75.014)</u>	<u>(10.072)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Sr. Diego Pérez Sala
Gerente General


CPA. Alexandra Alvarez
Confadora

BORFINSA S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Reservas		Resultados acumulados		Total	
	Capital social	Legal	Facultativa	Per aplicación inicial de las NIIF para PYMES		Resultados acumulados
Saldos al 1 de enero del 2016	800	400	56.217	781.951	17.838	857.206
Según acta de Junta General de Accionistas del 16 de agosto del 2016						
Absorción de pérdidas				(9.394)	9.394	-
Pérdida neta y resultado integral del ejercicio					(10.072)	(10.072)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	800	400	56.217	772.557	17.160	847.134
Según acta de Junta General de Accionistas del 16 de agosto del 2016						
Absorción de pérdidas						
Compensación de saldos (Nota 8)			(56.217)	(10.072)	10.072	-
Pérdida neta y resultado integral del ejercicio					(75.014)	(75.014)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	800	400	-	762.485	(47.782)	715.903

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Diego Pérez Sala
Gerente General



CPA Alexandra Álvarez
Contadora

BORFINSA S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2017	2016
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Recibido de clientes		199.125	152.800
Pagado a proveedores y otros		(28.181)	375
Pagado a empleados		(141.007)	(158.525)
Pago de impuesto a la renta		(22.088)	(1.722)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		7.851	(7.072)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones netas de propiedad y equipos	7	(4.728)	(1.004)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(4.728)	(1.004)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		3.123	(8.076)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		2.671	10.747
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	5.794	2.671

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Sr. Diego Pérez Sala
Gerente General


CPA Alexandra Alvarez
Contadora

BORFINSA S.A.


**CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD NETA Y LOS
FLUJOS PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2017	2016
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida y resultado integral del ejercicio		(70.568)	(8.998)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	7	393	44
Provisión para jubilación patronal y desahucio	13	(753)	2.897
		<u>(70.928)</u>	<u>(6.057)</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar, neto		(66.981)	(109.189)
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		157.464	106.038
Pasivos acumulados		72	3.858
Impuestos por pagar		(11.776)	(1.722)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>7.851</u>	<u>(7.072)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Sr. Diego Pérez Sala
Gerente General



CPA. Alexandra Álvarez
Contadora

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 24 de septiembre del 1993 e inscrita en el Registro Mercantil el 15 de octubre de 1993.

La actividad principal es prestar servicios relacionados con actividades agrícolas y ganaderas, venta al por mayor y menor de maquinaria y equipo agropecuario, incluso partes y piezas, insumos y productos de origen agropecuario, actividades de asesoramiento empresarial y en materia de gestión. La continuidad de las operaciones de la Compañía dependerá de las medidas adoptadas por la Administración y del apoyo decidido de sus Accionistas. Los estados financieros adjuntos fueron preparados con base en principios contables a una empresa en marcha.

1.2 Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía presenta un déficit de capital de trabajo contable por aproximadamente US\$265.000 (2016: US\$148.000). La Administración está analizando varios mecanismos para liquidar las indicadas deudas y considera que sus operaciones generan flujos de caja necesarios para su liquidación.

1.3 Situación financiera del País

La economía ecuatoriana tuvo un mejor desempeño durante el año 2017, con previsiones de crecimiento mayores a las proyectadas (1,5% del PIB según la fuente oficial del Banco Central del Ecuador), fomentado en buena parte por la mejora continua de los precios referenciales de petróleo, el incremento de las exportaciones a raíz de la firma del Tratado de Libre Comercio con la Unión Europea y la eliminación prevista de las sobretasas arancelarias y los 2 puntos de disminución del IVA que generaron un mayor dinamismo en la economía. Adicionalmente, estas situaciones, más las estrategias Gubernamentales de reordenamiento de las finanzas públicas, la priorización de las inversiones estatales, el fomento de la inversión extranjera, la emisión de bonos del estado y obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, han influido positivamente en la reducción del riesgo país y la mejora de las condiciones económicas que se presentaron en años anteriores.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones de la Compañía.

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 8 de marzo del 2018 de la Gerencia General y

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), estas políticas han sido diseñadas en función a normativa vigente al 31 de diciembre de 2016 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 están preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma internacional aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la *Administración exige su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía*. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía 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 Compañía.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar a relacionadas, accionistas, empleados y otras. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a terceros por servicios o préstamos recibidos. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar a relacionadas: Estas cuentas corresponden principalmente a los montos adeudados a accionistas. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta 30 días.
- (ii) Otras: Representadas principalmente por cuentas por cobrar a empleados, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.
- (ii) Cuentas por pagar a accionistas: corresponden a dividendos por pagar a accionistas. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta 30 días.
- (iii) Otras cuentas por pagar: Corresponden a obligaciones por servicios y préstamos recibidos de terceros. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 30 días.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de

BORFINSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantiene provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar de US\$39, el cual se presenta en el estado situación financiera neto de las otras cuentas por cobrar.

Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Propiedad y Equipos

Las propiedades y equipos se muestran al costo histórico menos las pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos. El monto neto de propiedad y equipo no excede su valor de utilización económica.

El valor de la propiedad y los equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Vehículos	5 años
Herramientas eléctricas	10 años

BORFINSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedad y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedad y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, periodo que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2017 la Compañía no ha efectuado construcciones de activos calificables.

2.7 Deterioro de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación (propiedad y equipos) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse a su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (propiedad y equipo), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la empresa.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto 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.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido de acuerdo a lo descrito en la Sección 29 de las NIIF para PYMES, se provisiona en su totalidad, por el

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para PYMES. 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.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en períodos futuros, relacionadas con:

- (i) las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) la compensación de pérdidas obtenidas en períodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de períodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

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.

2.9 Beneficios a empleados

Beneficios de corto plazo: Se registran en un rubro específico o en el rubro de beneficios sociales del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimos tercer y cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo (Provisiones de jubilación patronal y desahucio)

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de conmutación actuarial equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno local, publicada por el Banco Central del Ecuador (2016; la tasa promedio utilizada por la Compañía fue la de los bonos de gobierno de Estados Unidos de América) que están denominados en la moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Para el año 2017 la tasa utilizada por el actuario de la Compañía es del 8,34% de conformidad con el oficio SCVS-INMV-2017-00060421-OC de fecha 28 de diciembre del 2017 emitido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en el cual establece que la República del Ecuador cuenta con un mercado de bonos corporativos de alta calidad, que se pueden asociar al concepto de mercado amplio.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Los costos de los servicios prestados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la facturación de servicios de administración y alquiler en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega del servicio al comprador, la cobranza de las cuentas por cobrar correspondiente está razonablemente asegurada y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.11 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) descritos en la Sección 2 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprenden los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía; además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de la Compañía estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos de la Compañía. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por los funcionarios de la Compañía, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a los socios medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de tasa de interés

Debido a que la Compañía no registra pasivos que generen intereses a tasas variables, no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito, que incluye a los saldos pendientes de los documentos y cuentas por cobrar.

Respecto al riesgo de crédito asociado con los saldos de depósitos, la Compañía únicamente realiza operaciones con instituciones financieras que cuenten con una calificación de riesgo adecuada y superior dentro del mercado financiero. Adicionalmente, la Compañía ha determinado cupos y tipos de transacciones por cada institución financiera.

BORFINSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en la institución financiera con la siguiente calificación:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Bolivariano S.A.	AAA-/AAA-	AAA-
Banco Guayaquil S.A.	AAA-/AAA-	AAA-/AAA-

(1) Datos disponibles al 30 de junio del 2017. Fuente: Superintendencia de Bancos.

Respecto a sus clientes las políticas de crédito de la Compañía están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

La diversificación de las cuentas por cobrar y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. La Compañía no tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo de acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, carácter, entre otras) y cobranzas (técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado.
- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

La Compañía durante el año 2017 y 2016 concentró su apalancamiento netamente con proveedores y mantiene plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de servicios prestados que la Compañía mantiene.

BORFINSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja se maneja internamente se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.
- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.
- Otorgamiento de descuentos financieros que incentiven la venta de contado en clientes con volúmenes altos de compra lo cual contribuye a su vez a la liquidez y disminución del riesgo crediticio.

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía 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 socios, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptimo para reducir el costo del capital.

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 fueron los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por pagar proveedores	96	1,339
Compañías relacionadas	48,511	-
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(5,794)</u>	<u>(2,671)</u>
Deuda neta	<u>42,813</u>	<u>(1,332)</u>
Total patrimonio neto	<u>715,993</u>	<u>847,134</u>
Capital total	758,716	845,802
Ratio de apalancamiento	6%	0%

4. 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

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

por la Compañía se encuentran basados 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 Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- (a) Vida útil de la Propiedad y Equipos: Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año. Ver Nota 2.6.
- (b) Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. Ver Nota 2.9.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	2017	2016
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
Activos financieros medidos al costo		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Véase Nota 3)	5.794	2.677
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por cobrar relacionadas y otras	362.286	301.304
Total activos financieros	<u>368.080</u>	<u>303.975</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar relacionadas y otras	48.511	-
Proveedores y otras cuentas por pagar	625.158	467.724
Total pasivos financieros	<u>673.669</u>	<u>467.724</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

BORFINSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	300	300
Bancos (1)	<u>5.494</u>	<u>2.371</u>
	<u>5.794</u>	<u>2.671</u>

(1) Corresponde a dinero de libre disponibilidad en el Banco Bolivariano C.A. y Banco Guayaquil S.A.

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terrenos (1)	997.920	997.920
Vehículos	61.152	61.152
Equipos de oficina	4.328	-
Herramientas eléctricas	1.004	1.004
Maquinarias y equipos	400	-
	<u>1.064.804</u>	<u>1.060.076</u>
Menos - depreciación acumulada	<u>(61.589)</u>	<u>(61.196)</u>
	<u>1.003.215</u>	<u>998.880</u>

Movimientos:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al 1 de enero	998.880	997.920
Adiciones	4.728	1.004
Depreciación del año	<u>(393)</u>	<u>(44)</u>
Saldo al 31 de diciembre	<u>1.003.215</u>	<u>998.880</u>

(1) Corresponde a terrenos de 55,440 m² ubicados en la autopista Guayaquil-Salinas entre los Km 9 y 10.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no existen gravámenes ni restricciones sobre la propiedad y equipos.

BORFINSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2017 y 2016 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas).

(a) Saldos:

<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Elberton Enterprises INC (1)	Accionista	Anticipo de dividendos	-	7,706
			-	7,706
<u>Cuentas por pagar</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Elberton Enterprises INC (2)	Accionista	Anticipo de dividendos	48,511	-
			48,511	-

(1) Corresponde al pago de la contribución solidaria de sobre el patrimonio de sociedades residentes en el exterior, la Compañía se acoge al artículo 12 Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Solidaridad y corresponsabilidad ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016 donde indica que: "La sociedad residente en el Ecuador que hubiese actuado como sustituto podrá, a efectos de repetir contra el titular lo pagado por ella, retener directamente y sin necesidad de ninguna otra formalidad, cualquier dividendo que debe entregar al titular, hasta el monto correspondiente".

(b) Transacciones:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Elberton Enterprises INC</u>		
Préstamos	-	7,706
Distribución de reserva (1)	56,217	-

(2) Al 31 de diciembre del 2017 se compensó el saldo de la cuenta por cobrar de lo mantenido como reserva facultativa en el patrimonio de acuerdo al Acta de Junta de Accionistas aprobada el 20 de diciembre del 2017.

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

9. CUENTAS POR COBRAR OTRAS

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Samuel Reyes Puga (1)	358.620	299.909
Otros menores	<u>3.666</u>	<u>1.405</u>
	<u>362.286</u>	<u>301.314</u>

(1) Corresponde a cuentas por cobrar a Samuel Reyes Puga por préstamos realizados, los mismos que no devenguen intereses y no tienen un plazo definido, al Compañía estima que estos valores serán recuperados en el corto plazo.

10. CUENTAS POR PAGAR OTRAS

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Valango S.A. (1)	622.217	465.336
Otros menores	<u>2.875</u>	<u>1.049</u>
	<u>625.092</u>	<u>466.385</u>

(1) Corresponde por préstamos varios otorgado por Valango S.A. de los cuales no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento definida.

11. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación Fiscal

La Compañía no ha sido fiscalizada hasta la presente fecha. Los años 2014 a 2016 se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2017 y 2016 se determinó como sigue:

(Véase página siguiente)

BORFINSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pérdida antes impuestos	(70.568)	(8.998)
Más: Gastos no deducibles (1)	90.779	9.566
Base imponible total	20.211	568
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta corriente causado	4.446	125
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	1.807	1.074
Impuesto a la renta determinado	4.446	1.074

- (1) Al 31 de diciembre del 2017 corresponde principalmente a costos y gastos no relacionados con la obtención, mantenimiento y mejoramiento de los ingresos gravados de Impuesto a la Renta por US\$82.201; provisión para jubilación patronal y desahucio en la parte que excede los límites establecidos por la ley o efectuada sobre personal que no cumpla con el tiempo mínimo establecido por US\$533 (2016: US\$2.002) y gastos no sustentados en los comprobantes de venta autorizados por el Reglamento de Comprobantes, Retención y Documentos Complementarios por US\$4.363 (2016: US\$5.944).

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta corriente causado	4.446	1.074
Menos		
Crédito tributario año corriente	(20.604)	(13.294)
Retenciones en la fuente efectuadas	(8.424)	(8.384)
Saldo a favor	(24.582)	(20.604)

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

La normativa vigente establece el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", el cual en caso de que sea mayor que el impuesto a la renta causado se convertirá en el impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

BORFINSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2017, el impuesto a la renta causado por US\$4.446, fue mayor al anticipo de US\$1.807, por lo cual el impuesto causado, fue determinado como el impuesto a la renta del periodo. Durante el año 2016 la Compañía registró como impuesto a la renta causado el anticipo mínimo US\$1.074.

Reconciliación de la tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2017 y 2016 se muestra a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta	(70.568)	(8.996)
Tasa impositiva vigente	22%	22%
	(15.625)	(1.980)
Efecto fiscal de:		
Gastos no deducibles	19.971	2.105
Impuesto a la renta calculado	4.446	125
Anticipo de impuesto a la renta	1.807	1.074
Impuesto a la renta determinado	4.446	1.074
	-6%	-12%

(c) Impuesto a la renta diferido

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF.

(d) Impuesto por recuperar y pagar

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Impuestos por recuperar:</u>		
Crédito tributario de impuesto a la renta	24.582	20.604
Otros impuestos	1.259	-
	<u>25.841</u>	<u>20.604</u>
<u>Impuestos por pagar:</u>		
Impuesto al valor agregado IVA	276	2.263
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	-	108
Retenciones en la fuente IVA	16	16
	<u>294</u>	<u>2.387</u>

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

(e) **Otros asuntos - Reformas Tributarias**

"Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)" El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 30% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13^a y 14^a remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

"Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas": El 29 de abril del 2016 se aprobó la "Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas" publicado en el Registro Oficial No. 744 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1% y 2% del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos de impuesto a la Renta y crédito tributario de IVA.
- Para efectos del cálculo de anticipo de impuesto a la Renta correspondiente a los ejercicios fiscales 2017 al 2019, se excluirá de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.
- Deducción del 50% de los gastos por conceptos de impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- No sujeción al pago de Impuesto a los Consumos Especiales sobre las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades y organismos del sector público.
- Gravar con tarifa de Impuesto a los Consumos Especiales del 15% a los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sus prestados a sociedades.
- Exención de un monto anual de US\$5.000 cuando el hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

"Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

abril del 2016": El 20 de mayo se aprobó la "Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016" publicado en el Registro Oficial No. 759 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Contribución Solidaria sobre las utilidades del 3% para sociedades ecuatorianas sujetos del impuesto a la renta (incluyendo Fideicomisos que paguen o no impuesto) y personas naturales sujetas al pago del impuesto a la renta con una base imponible superior a US\$12.000.
- Incremento al 14% del impuesto al Valor Agregado a partir del 1 de junio del 2016 por un período de 12 meses.
- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro y fuera del país, se gravará el 0,90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro del país, se gravará el 0,90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Gravar el 1,8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital, las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.
- Gravar el 0,90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en caso de derechos representativos de capital las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, *paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.*

De acuerdo con la Gerencia de la Compañía, no tendrá un impacto significativo en las operaciones de la Compañía.

12. PROVISIONES

Composición y movimiento:

(Véase página siguiente)

BORFINSA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Saldos al inicio	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldos al final
<u>Año 2017</u>				
Beneficios sociales a empleados:				
Beneficios sociales (1)	11.971	179.840	(179.760)	12.043
Provisión por jubilación patronal y desahucio (2)	2.897	(753)	-	2.144
<u>Año 2016</u>				
Beneficios sociales a empleados:				
Beneficios sociales (1)	8.113	160.176	(155.318)	11.971
Provisión por jubilación patronal y desahucio (2)	-	2.887	-	2.897

(1) Incluye principalmente provisión de vacaciones US\$3.850 (2016: US\$3.961), décima cuarta remuneración US\$3.103 (2016: US\$3.732).

(2) Ver Nota 13.

13. OBLIGACIONES SOCIALES A LARGO PLAZOJubilación Patronal y desahucio

Los saldos de las provisiones para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde al 100% del valor actual de las reservas matemáticas calculadas actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores, que a dichas fechas se encontraban prestando servicios para la Compañía.

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Jubilación patronal	1.292	2.002
Bonificación por desahucio	852	895
	<u>2.144</u>	<u>2.897</u>

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos son las siguientes:

(Véase página siguiente)

BORFINSA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	%	%
Tasade descuento	8.34%	8.68%
Tasa de incremento salarial	3.97%	3.16%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	-21.43%	0%
Tasa de conmutación actuarial	4.2%	4%

(1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

A continuación se detalla el movimiento de la provisión para jubilación patronal y desahucio en el pasivo:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>		<u>Total</u>	
	Jubilación	Desahucio	Jubilación	Desahucio	2017	2016
Saldo inicial	2.002	895	-	-	2.897	-
Costo por servicios corrientes	559	356	1.922	859	914	2.781
Costo por intereses	53	36	80	38	80	116
Reverso de trabajadores	(1.242)	(369)	-	-	(1.641)	-
Pérdida / (ganancias) actuariales	(80)	(36)	-	-	(115)	-
Saldo final	<u>1.262</u>	<u>852</u>	<u>2.002</u>	<u>895</u>	<u>2.144</u>	<u>2.897</u>

14. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprende 800 acciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una y está conformado de la siguiente manera:

<u>Nombre</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Acciones</u>	<u>%</u>
Elberton Enterprises Inc.	Costa Rica	799	99.88%
Reyes Salvador Samuel	Perú	1	0.12%
		<u>800</u>	<u>100%</u>

15. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOSLegal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía 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

BORFINSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la reserva constituida alcanza el 50% del capital suscrito.

Facultativa

Corresponde a aportes generados en años anteriores que no representan para la Compañía una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros ni corresponden a contratos que requerirán la utilización de algún instrumento de patrimonio y son de libre disponibilidad previo disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía.

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, solo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas, o devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

16. INGRESOS

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Servicios de administración (1)	204.600	197.294
Servicios de alquiler (2)	55.454	54.154
Ventas	-	10.540
	<u>260.054</u>	<u>261.988</u>

(1) Corresponde a servicios de administración y asesoría a la Compañía a Valango S.A..

(2) Corresponde a alquiler de espacio para evento por US\$1.300 y Otecel S.A. por US\$54.154 (2016: US\$54.154). Ver Nota 19.

BORFINSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

17. COSTO DE VENTAS Y ADMINISTRATIVOS

Composición:

2017:	Costo de	Gastos de	Total
<u>Descripción</u>	<u>ventas</u>	<u>administración</u>	
Sueldos, salarios y demás beneficios	-	141.007	141.007
Mantenimiento y reparaciones	-	54.936	54.936
Suministros y materiales agrícolas	-	23.775	23.775
Impuestos, permisos y matrículas	-	10.310	10.310
Honorarios profesionales	-	8.009	8.009
Combustibles	-	1.054	1.054
Suministros y materiales de oficina	-	975	975
Afiliaciones y suscripciones	-	590	590
Jubilación patronal y desahucio	-	489	489
Gastos de viajes	-	422	422
Depreciación	-	393	393
Otros	-	89.252	89.252
	-	331.212	331.212

2016:	Costo de	Gastos de	Total
<u>Descripción</u>	<u>ventas</u>	<u>administración</u>	
Sueldos, salarios y demás beneficios	4.551	158.848	163.399
Mantenimiento y reparaciones	3.276	34.387	37.663
Suministros y materiales agrícolas	496	27.199	27.695
Impuestos, permisos y matrículas	-	10.543	10.543
Costo de siembra	10.521	-	10.521
Honorarios profesionales	-	7.412	7.412
Jubilación patronal y desahucio	-	2.897	2.897
Combustibles	50	1.548	1.598
Suministros y materiales de oficina	-	749	749
Afiliaciones y suscripciones	-	550	550
Depreciación	-	44	44
Otros	80	7.161	7.241
	18.974	251.438	270.412

18. GARANTÍAS

Composición al 31 de diciembre del 2016:

	2016
Garantías Bancarias	4.177.802
Préstamos hipotecarios comunes	5.404.285
	<u>9.582.087</u>

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2016 correspondían a obligaciones directas BB como codeudor de la Compañía Consorcio Puerto Limpio para fiel cumplimiento de contrato con M.I. Municipio de Guayaquil y préstamos para financiamiento de nueva flota.

Adicional garantizar préstamos de capital de trabajo de Valango S.A.

19. PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑÍA

1. Contrato de arrendamiento

El 25 de septiembre de 2007 la Compañía suscribió un contrato de arrendamiento con Otecel S.A., que tiene como objeto el arrendamiento de un espacio de 15 x 15 con un total de 225 metros cuadrados, para que Otecel S.A. construya e instale los equipos necesarios para la operación de la radio base denominada "Puerto Azul", incluye el derecho a utilizar el área de acceso a las instalaciones las 24 horas del día en forma permanente. El plazo del presente contrato es de 3 años contados a partir del 1 de febrero del 2007, plazo que podrá renovarse por un periodo igual por acuerdo de ambas partes con aviso anticipado de 90 días. El canon actual de arrendamiento mensual es de US\$4.513 pagado dentro de los quince primeros días.

Durante los años 2017 y 2016 se registraron ingresos por este concepto por US\$54.154 (2016: US\$54.154).

20. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se han revelado en los mismos y que ameriten mayor exposición.