

BORFINSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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.

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 806

T +593 (2) 2525 547

Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Centro Empresarial Las Cámaras , Of. 401

T +593 (4) 2683 759

Guayaquil - Ecuador EC090506

www.moorestephens.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

Borfinsa S.A.

Guayaquil, 8 de marzo del 2019

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 2018 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 2018, 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 - NIA. 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, 8 de marzo del 2019

Incertidumbres materiales relacionadas con la Empresa en marcha

La Compañía, ha generado en el año 2018 pérdida neta de US\$107.465 y una pérdida acumulada de US\$80.233. 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 aplicables a una empresa en marcha y, por lo tanto, no incluyen los efectos de los eventuales ajustes y/o reclasificaciones, si los hubiere, que podrían ser necesarios en caso de que la Compañía no pueda continuar como empresa en marcha y, por esta razón, se vea obligada a realizar sus activos y liquidar sus pasivos y compromisos en una forma que no sea a través del curso normal de sus operaciones y por montos diferentes a los expuestos en los estados financieros adjuntos. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

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

A los Accionistas de
Borfinsa S.A.
Guayaquil, 8 de marzo del 2019

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 material 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

A los Accionistas de
Borfinsa S.A.
Guayaquil, 8 de marzo del 2019

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.

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.

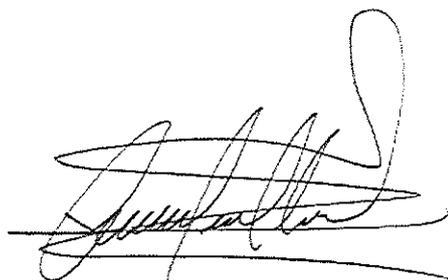
También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente 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 2018, se emite por separado.



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



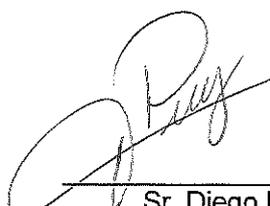
Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

BORFINSA S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2018	2017
Ventas netas	18	<u>380.238</u>	<u>260.054</u>
Utilidad bruta		<u>380.238</u>	<u>260.054</u>
Gastos administrativos	19	<u>(449.465)</u>	<u>(331.212)</u>
Utilidad operacional		<u>(69.227)</u>	<u>(71.158)</u>
Otros ingresos		639	1.285
Gastos financieros		<u>(11.604)</u>	<u>(695)</u>
Pérdida antes del Impuesto a la Renta		<u>(80.192)</u>	<u>(70.568)</u>
Impuesto a la renta	13	<u>(27.273)</u>	<u>(4.446)</u>
Pérdida neta y resultado integral del ejercicio		<u>(107.465)</u>	<u>(75.014)</u>

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



Sr. Diego Pérez Sala
Gerente General



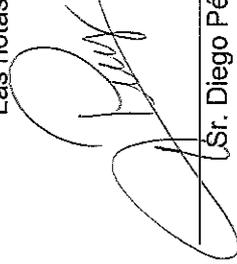
CPA. Alexandra Álvarez
Contadora

BORFINSA S.A.

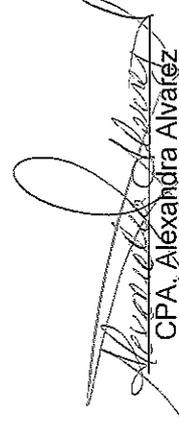
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Reservas		Resultados acumulados		Total	
	Capital social	Legal	Facultativa	Por aplicación inicial de las NIIF para PYMES		Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero del 2017	800	400	56.217	772.557	17.160	847.134
Según acta de Junta General de Accionistas del 16 de agosto del 2017						
Absorción de pérdidas				(10.072)	10.072	-
Compensación de saldos (Nota 11)			(56.217)			(56.217)
Pérdida neta y resultado integral del ejercicio					(75.014)	(75.014)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	800	400	-	762.485	(47.782)	715.903
Según acta de Junta General de Accionistas del 2 de mayo del 2018						
Absorción de pérdidas				(75.014)	75.014	-
Según acta de Junta General de Accionistas del 15 de mayo del 2018						
Aumento de capital social (Nota 16)	20.000					20.000
Pérdida neta y resultado integral del ejercicio					(107.465)	(107.465)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	20.800	400	-	687.471	(80.233)	628.438

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



Sr. Diego Pérez Sala
Gerente General



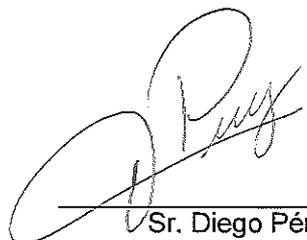
CPA, Alexandra Alvaréz
Contadora

BORFINSA S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	2018	2017
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Recibido de clientes		373.853	199.125
Pagado a proveedores y otros		(59.881)	(28.181)
Pagado a empleados		(110.839)	(141.007)
Pago de impuesto a la renta		(16.682)	(22.086)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		186.451	7.851
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones netas de propiedad y equipos	8	(100.294)	(4.728)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(100.294)	(4.728)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Recepción de dinero de obligaciones bancarias, neto	10	225.000	-
Préstamos compañías relacionadas, neto	11	(255.511)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(30.511)	-
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		55.646	3.123
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		5.794	2.671
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	61.440	5.794

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 2018**
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2018	2017
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida antes de impuestos		(80.192)	(70.568)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación	8	10.619	393
Provisión para jubilación patronal y desahucio	15	330	(753)
		<u>(69.243)</u>	<u>(70.928)</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar, neto		(17.458)	(66.981)
Inventario		(9.530)	-
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		283.133	157.464
Pasivos acumulados		1.352	72
Impuestos por pagar		<u>(1.803)</u>	<u>(11.776)</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>186.451</u>	<u>7.851</u>

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



Sr. Diego Pérez Sala
Gerente General



CPA. Alexandra Alvarez
Contadora

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(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.

Durante el año 2018, la Compañía efectuó un incremento de capital por US\$20.000 proveniente de la Compañía Brohold S.A., adicionalmente se efectúa la transferencia de acciones del Accionista Elberton Enterprises Inc. a la Compañía Brohold S.A. Ver Nota 16.

1.2 Déficit acumulado y de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía presenta un déficit de capital de trabajo contable por US\$402.314 (2017: US\$285.168) y pérdidas acumuladas por US\$80.233 (2017: US\$47.782). 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

Si bien la economía ecuatoriana mejoró su desempeño durante los años 2018 y 2017, aún continua en proceso de recuperación, dada la inestabilidad de los precios del petróleo, los bajos niveles de inversión, así como el alto endeudamiento del estado y déficit de la caja fiscal, que por ahora se sigue cubriendo con la contratación de deuda adicional.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, a través de la eliminación y optimización de ciertos subsidios, la reducción del tamaño del Estado con la fusión de varias entidades estatales y la obtención de financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros. Así también ha implementado ciertas reformas tributarias y de otra índole, que principalmente buscan fortalecer y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

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.

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha 1 de marzo del 2019 de la Gerencia General y 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. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme en todos los años que se presentan en estos estados financieros, salvo se indique lo contrario.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 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.

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica los instrumentos financieros en las siguientes categorías: "costo amortizado" y "activos financieros a valor razonable". La administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantuvo activos y pasivos financieros en la categoría de "costo amortizado". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros al costo amortizado

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar a relacionadas 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) Pasivos financieros al costo amortizado

Representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar a relacionadas, proveedores y otras 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 solo cuando se convierta en una parte según las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente al precio de la transacción incluyendo los costos de transacción, excepto en la medición inicial de los activos financieros que se miden posteriormente a valor razonable con cambios en resultados.

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición posterior

(a) Activos financieros al costo amortizado:

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 partes 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) Cuentas por cobrar otras: Representadas principalmente por cuentas por préstamos, que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado.

(b) Pasivo financieros al costo amortizado:

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) Préstamos con instituciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a las obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de "gastos financieros".
- (ii) Cuentas por pagar 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.
- (iii) Cuentas por pagar a partes relacionadas: 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.
- (iv) Cuentas por pagar otras: 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.

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 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 2018 y 2017, la Compañía mantiene provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar otras de US\$39, el cual se presenta en el estado situación financiera neto de las otras cuentas por cobrar.

Si, en un periodo 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.

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Vehículos	5
Equipos de oficinas	10
Herramientas eléctricas	10
Maquinarias y equipos	10

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, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2018 la Compañía no ha efectuado construcciones de activos calificables.

2.7 Deterioro de activos no financieros (Propiedad y equipos)

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 2018 y 2017, 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 Activo biológico

Los activos biológicos (plantaciones de teca) tienen un ciclo establecido de 20 años para la primera rotación y a partir de ella 12 años, se miden en el reconocimiento inicial y en

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

cada fecha de reporte a su valor razonable menos los costos estimados en el punto de venta de forma separada de los terrenos, estos últimos se presentan en propiedades.

La medición de los activos biológicos al valor razonable se basa en la determinación del valor promedio obtenido de referencia de precio de venta, por volumen promedio de un árbol, estimado por parcelas de monitoreo establecidas en el predio el cual es determinado por un perito independiente.

La Compañía incluye en el valor en libros de estos activos los costos incurridos en el transcurso del año en fertilización, mantenimiento, manejo agrícola y administración de las plantaciones de teca.

2.9 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 se provisiona en su totalidad, por el 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 periodos futuros, relacionadas con:

- (i) las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos 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.

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 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.

2.10 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 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 de descuento del 8,21% (2017: 8,34%) equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno local, publicada por el Banco Central del Ecuador 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.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de conmutación actuarial, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados integrales en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

BORFINSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.11 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.

2.12 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 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.

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

(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.

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>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Bolivariano S.A.	AAA-/AAA-	AAA-/AAA-
Banco Guayaquil S.A.	AAA/AAA-	AAA-/AAA-

(1) Datos disponibles al 30 de junio del 2018. 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.

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. Es importante mencionar que la Compañía presta principalmente servicios administrativos a Valango S.A.

(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 período 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 2018 y 2017 concentró su apalancamiento netamente con proveedores, otras compañías y obligaciones financieras, y mantiene plazos

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

que permiten acoplar sus pagos al proceso de servicios prestados que la Compañía mantiene.

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 2018 y de 2017 fueron los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Obligaciones bancarias	225.000	-
Cuentas por pagar proveedores y otras	907.905	625.188
Compañías relacionadas	-	48.511
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(61.440)</u>	<u>(5.794)</u>
Deuda neta	<u>1.071.465</u>	<u>667.905</u>
Total patrimonio neto	<u>628.438</u>	<u>715.903</u>
Capital total	1.699.903	1.383.808
Ratio de apalancamiento	63%	48%

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 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.

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2.10.

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:

	2018		2017
	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado			
Efectivo y equivalentes de efectivo	61.440	-	5.794
Cuentas por cobrar relacionadas y otras	522.429	-	362.286
Total activos financieros	<u>583.869</u>	<u>-</u>	<u>368.080</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado			
Obligaciones bancarias	90.000	135.000	-
Cuentas por pagar relacionadas	-	-	48.511
Proveedores y otras cuentas por pagar	907.905	-	625.188
Total pasivos financieros	<u>997.905</u>	<u>135.000</u>	<u>673.699</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

(Véase página siguiente)

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja (1)	48.495	300
Bancos (2)	<u>12.945</u>	<u>5.494</u>
	<u>61.440</u>	<u>5.794</u>

- (1) Corresponde principalmente a cheque no depositados al cierre del ejercicio, los mismos que fueron regularizados en enero del 2019.
- (2) Corresponde a dinero de libre disponibilidad en el Banco Bolivariano C.A. y Banco Guayaquil S.A.

7. CUENTAS POR COBRAR OTRAS

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Samuel Reyes Puga (1)	364.869	358.620
Otros menores	<u>5.560</u>	<u>3.666</u>
	<u>370.429</u>	<u>362.286</u>

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

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terrenos (1)	997.920	997.920
Vehículos	161.446	61.152
Equipos de oficina	4.328	4.328
Herramientas eléctricas	1.004	1.004
Maquinarias y equipos	<u>400</u>	<u>400</u>
	1.165.098	1.064.804
Menos - depreciación acumulada	<u>(72.208)</u>	<u>(61.589)</u>
	<u>1.092.890</u>	<u>1.003.215</u>

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimientos:

	<u>2018</u>		<u>2017</u>
Saldos al 1 de enero	1.003.215		998.880
Adiciones	100.294	(2)	4.728
Depreciación del año	<u>(10.619)</u>		<u>(393)</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u><u>1.092.890</u></u>		<u><u>1.003.215</u></u>

- (1) Corresponde a terrenos de 55.440 m² ubicados en la autopista Guayaquil-Salinas entre los Km 9 y 10.
- (2) Corresponde a compra de vehículo y blindaje modelo RAM 2500 Laramie Crew CAB AC 5.7 CD 4x4 año 2018 para uso de la Administración.

Al 31 de diciembre del 2018 la Compañía mantiene la propiedad entregado en garantía. Mediante Acta de Accionistas del 11 de enero del 2018 se autorizó al Gerente General de constituir una hipoteca abierta, anticresis y prohibición voluntaria de enajenar, gravar y arrendar a favor del banco Guayaquil S.A. para la garantizar las obligaciones de la Compañía Valango S.A.

9. ACTIVO BIOLÓGICO

Al 31 de diciembre del 2018 corresponde a plantaciones de teca con una extensión de tres lotes de terreno, ubicado en kilómetro 20 de la vía Guayaquil-Salinas. Ver Nota 20.

Composición:

	<u>2018</u>
Activo biológico	<u>75.000</u>
	<u><u>75.000</u></u>

Parámetros utilizados en la determinación del valor razonable - Los parámetros utilizados para la determinación del valor razonable incluyen principalmente el valor promedio obtenido de referencia del precio de venta, por volumen promedio de un árbol estimado por parcelas de monitoreo establecidas en el predio. Cada año estos parámetros son actualizados para obtener mejores estimaciones.

BORFINSA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

10. OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición:

	<u>Tasa de interés</u>	
	<u>2018</u>	<u>2018</u>
	%	
Banco Bolivariano C.A.	7,50	225.000
		225.000
Menos - Porción corriente		<u>(90.000)</u>
		<u>135.000</u>

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2018 y 2017 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>2018</u>	<u>2017</u>
Procity S.A. (1)	Accionista en común	Préstamos	150.000	-
Brohold S.A. (2)	Accionista	Préstamos	2.000	-
			<u>152.000</u>	<u>-</u>
<u>Cuentas por pagar</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Elberton Enterprises INC (2)	Accionista	Anticipo de dividendos	-	48.511
			<u>-</u>	<u>48.511</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 se considera como relacionada a la Compañía Procity S.A. quien tiene como accionista principal a Brohold S.A., mantienen la relación de accionistas en común. Corresponde a préstamos entregados, los mismos que no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento definida. Ver Nota 16.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 se realizó la transferencia de acciones de Elberton Enterprises INC a favor de Brohold S.A. Ver Nota 16.

(b) Transacciones:

(Ver página siguiente)

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Procity S.A.</u> Préstamos	150.000	-
<u>Brohold S.A.</u> Préstamos	22.000	-

12. CUENTAS POR PAGAR OTRAS

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Valango S.A. (1)	857.336	622.217
Elberton Enterprises Inc. (2)	48.511	-
Otros menores	<u>1.364</u>	<u>2.875</u>
	<u>907.211</u>	<u>625.092</u>

- (1) Corresponde por préstamos varios otorgado por Valango S.A. de los cuales no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento definida.
- (2) Corresponde a valor por pagar generada en la transferencia de acciones de Elberton Enterprises INC a favor de Brohold S.A. Ver Nota 11.

13. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación Fiscal

La Compañía no ha sido fiscalizada hasta la presente fecha. Los años 2013 a 2018 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 2018 y 2017 se determinó como sigue:

(Véase página siguiente)

BORFINSA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pérdida antes impuestos	(80.192)	(70.568)
Más: Gastos no deducibles (1)	<u>204.158</u>	<u>90.779</u>
Base imponible total	123.966	20.211
Tasa de impuesto a la renta (2)	22%	22%
Impuesto a la renta corriente causado	<u>27.273</u>	4.446
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>1.259</u>	<u>1.807</u>
Impuesto a la renta determinado	<u><u>27.273</u></u>	<u><u>4.446</u></u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 y 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\$135.233 (2017: US\$82.201); provisión para jubilación patronal y desahucio por US\$890 (2017: US\$533) y gastos no sustentados en los comprobantes de venta autorizados por el Reglamento de Comprobantes, Retención y Documentos Complementarios por US\$48.126 (2017:US\$4.363).
- (2) En el año 2018, de acuerdo a los beneficios tributarios la Compañía por ser considerada microempresa establece la tarifa del 22% de impuesto a la renta.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente causado	27.273	4.446
Menos		
Crédito tributario año corriente	(17.267)	(20.604)
Retenciones en la fuente efectuadas	<u>(9.589)</u>	<u>(8.424)</u>
Saldo por pagar (a favor)	<u><u>417</u></u>	<u><u>(24.582)</u></u>

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 25% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% 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

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el impuesto a la renta causado por US\$27.273 (2017: US\$4.446), fue mayor que al anticipo de US\$1.259 (2017: US\$1.807), por lo cual el impuesto causado, fue determinado como el impuesto a la renta del período.

Reconciliación de la tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2018 y 2017 se muestra a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta	<u>(80.192)</u>	<u>(70.568)</u>
Tasa impositiva vigente	22%	22%
	(17.642)	(15.525)
Efecto fiscal de:		
Gastos no deducibles	<u>44.915</u>	<u>19.971</u>
Impuesto a la renta calculado	<u>27.273</u>	<u>4.446</u>
Anticipo de impuesto a la renta	1.259	1.807
Impuesto a la renta determinado	<u>27.273</u>	<u>4.446</u>
	<u>-34%</u>	<u>-6%</u>

(c) Impuesto a la renta diferido

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Impuestos por recuperar:</u>		
Crédito tributario de Impuesto a la renta	-	24.582
Otros impuestos	<u>1.003</u>	<u>1.259</u>
	<u>1.003</u>	<u>25.841</u>

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Impuestos por pagar:</u>		
Impuesto al valor agregado IVA	509	278
Impuesto a la renta por pagar	417	-
Retenciones en la fuente IVA	-	16
	<u>926</u>	<u>294</u>

(e) Otros asuntos - Reformas Tributarias

“Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal” El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo
- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.
- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
 - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.
 - Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
 - Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.

BORFINSA S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.
- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.
- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

“Código del Trabajo”: El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

“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

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

reinvirtan 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 10% 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 costos y gastos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° 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.
- 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.

De acuerdo con la Gerencia de la Compañía, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

14. PROVISIONES

Composición y movimiento:

	Saldos al <u>inicio</u>	<u>Incrementos</u>	Pagos y/o <u>utilizaciones</u>	Saldos al <u>final</u>
<u>Año 2018</u>				
Beneficios sociales a empleados:				
Beneficios sociales (1)	12.043	149.595	(149.170)	12.468
Provisión por jubilación patronal y desahucio (2)	2.144	890	(896)	2.138
<u>Año 2017</u>				
Beneficios sociales a empleados:				
Beneficios sociales (1)	11.971	179.840	(179.768)	12.043
Provisión por jubilación patronal y desahucio (2)	2.897	(753)	-	2.144

(1) Incluye principalmente provisión de vacaciones US\$2.972 (2017: US\$3.850), décima cuarta remuneración US\$2.235 (2017: US\$3.103).

(2) Ver Nota 15.

15. OBLIGACIONES SOCIALES A LARGO PLAZO

Jubilación Patronal y desahucio

Los saldos de las provisiones para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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>2018</u>	<u>2017</u>
Jubilación patronal	1.297	1.292
Bonificación por desahucio	841	852
	<u>2.138</u>	<u>2.144</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 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	%	%
Tasa de descuento	8.21%	8.34%
Tasa de incremento salarial	3.91%	3.97%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	-30,00%	-21,43%
Tasa de conmutación actuarial	4,14%	4.2%

(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>2018</u>		<u>2017</u>		<u>Total</u>	
	Jubilación	Desahucio	Jubilación	Desahucio	2018	2017
Saldo inicial	1.292	852	2.002	895	2.144	2.897
Costo por servicios corrientes	488	281	559	355	769	914
Costo por intereses	53	34	53	36	87	89
Reverso de trabajadores	(560)	(336)	(1.242)	-399	(896)	(1.641)
Pérdida / (ganancias) actuariales	24	10	(80)	-35	34	(115)
Saldo final	<u>1.297</u>	<u>841</u>	<u>1.292</u>	<u>852</u>	<u>2.138</u>	<u>2.144</u>

Todos los valores son cargados a resultados del ejercicio.

16. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2018 el capital autorizado de la Compañía es de US\$ 41.600 del cual se encuentra suscrito y pagado US\$20.800 que comprenden 20.800 (2017: 800) acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una, conformado de la siguiente manera:

2018:

<u>Nombre</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Acciones</u>	<u>%</u>
Brohols S.A.	Ecuador	20.799	99,88%
Reyes Salvador Samuel	Perú	1	0,12%
		<u>20.800</u>	<u>100%</u>

2017:

<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>

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Mediante Junta General de Accionistas celebrada el 15 de mayo del 2018, se aprobó el aumento del capital en la suma de US\$20.800, el mismo que se efectúa mediante la compensación de créditos otorgados en el 2018 con la Compañía Brohold S.A. en la suma de US\$20.000 a cambio de 20.000 acciones, sumado al capital que mantenía de US\$800. Este incremento fue inscrito en el Registro Mercantil el 5 de octubre del 2018.

Con fecha 3 de julio del 2018 se suscribió la transferencia de las 799 acciones que pertenecían a Elberton Enterprises INC, a favor de Brohold S.A., quién pasaría a tener 20.799 acciones en la Compañía.

17. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

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 de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2018 la reserva constituida alcanza el 50% (2017: 2%) del capital suscrito.

Reserva 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.

Durante el año 2018 y 2017 la Compañía ha efectuado la absorción de pérdidas del año 2017 por US\$75.014 y del 2016 por US\$10.072 respectivamente.

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

BORFINSA S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

18. INGRESOS

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Servicios de administración (1)	343.100	204.600
Servicios de alquiler (2)	37.138	55.454
	<u>380.238</u>	<u>260.054</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\$31.590 (2017: US\$54.154). Ver Nota 20.

19. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición:

<u>Descripción</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos, salarios y demás beneficios	105.566	141.007
Mantenimiento y reparaciones	63.419	54.936
Suministros y materiales agrícolas	20.829	23.775
Honorarios profesionales	20.179	8.009
Impuestos, permisos y matrículas	14.879	10.310
Seguros	11.627	-
Depreciación	10.619	393
Combustibles	1.145	1.054
Suministros y materiales de oficina	1.706	975
Afiliaciones y suscripciones	480	590
Jubilación patronal y desahucio	890	489
Gastos de viajes	-	422
Otros	198.126	89.252
	<u>449.465</u>	<u>331.212</u>

BORFINSA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

20. PRINCIPALES CONTRATOS SUSCRITOS POR LA COMPAÑÍA

I. 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 período 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 2018 y 2017 se registraron ingresos por este concepto por US\$31.590 (2017: US\$54.154).

Con fecha 7 de mayo del 2018 se notifica con anticipación que se da por terminado el contrato, el mismo que se efectivizará en el plazo de 90 días de acuerdo a las cláusulas del contrato. Con fecha 16 de agosto del 2018 se celebra el acta de entrega-recepción del espacio físico arrendado, el cual es recibido en las mismas condiciones en las que se contrató inicialmente.

II. Contrato de comodato del terreno

El 16 de mayo del 2016, la Compañía Ecuafuturo S.A. (el Comodante) conceden en comodato al Sr. Samuel Reyes Puga (el Comodatario) tres lotes de terreno de su exclusiva propiedad, ubicado en kilómetro 20 de la vía Guayaquil-Salinas. La duración del presente contrato es de 10 años, contados a partir de la fecha de la firma de este documento.

El Comodatario se compromete a destinar el inmueble objeto de este contrato a la siembra y cultivo de teca y no podrá darle otro uso sin la autorización previa y escrita del Comodante. El Comodatario podrá realizar en el inmueble dado en comodato los trabajos y obras necesarias para el fin a lo cual lo debe destinar. El Comodatario se compromete a entregar el inmueble al vencimiento del contrato, en las mismas condiciones que lo recibe.

De acuerdo a lo comentado por la Administración este contrato a la fecha de emisión de este estado financiero queda sin efecto, indicando que las cláusulas mencionadas en el mismo son transferidas al actual Comodatario Borfinsa S.A.

21. 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 Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se han revelado en los mismos y que ameriten mayor exposición.