

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A la Junta General de Accionistas de
NEXCOXI S. A.**

Opinión:

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **NEXCOXI S. A.** al 31 de diciembre del 2018 y el correspondiente estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **NEXCOXI S. A.** al 31 de diciembre de 2018, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financieras y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Fundamento de la opinión:

2. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoria – NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección Responsabilidad del auditor en relación con la auditoria de estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en ingles) y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoria de los estados financieros en Ecuador. Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Asuntos de énfasis:

3. Al 31 de diciembre de 2018, los movimientos reportados en los estados de cuenta bancarios de la Compañía superan los fondos generados en la actividad ordinaria del negocio.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los Estados Financieros:

4. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A la Junta General de Accionistas de
NEXCOXI S. A.
(continuación)**

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

La Administración de la Compañía es también responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros:

5. Nuestra responsabilidad consiste en obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión, pero no constituye garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las normas internacionales de auditoría – NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basados en los estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría efectuada al 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aplicamos juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría.

Identificamos y valoramos los riesgos de distorsiones importantes en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión material debido a fraude, es mayor a aquel que resultare de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionadamente erróneas y la elusión del control interno.

Obtuvimos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la información revelada por la Gerencia.

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A la Junta General de Accionistas de
NEXCOXI S. A.**

(continuación)

revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

Evaluamos la presentación general, 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 alcance una presentación razonable.

Comunicamos a la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según la planificación, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También por medio de la presente proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes de ética aplicables a nuestra independencia, y comunicado sobre todas las relaciones y otros asuntos de las que se puede esperar razonablemente comprometan a nuestra independencia y, donde fuera aplicable tomamos las correspondientes salvaguardas.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

6. Conforme requerimientos del art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno, el art. 279 de su Reglamento de Aplicación y de la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00003218 publicada en el Registro Oficial 660 del 31 de diciembre de 2015 (Segundo Suplemento), emitiremos informe por separado sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de NEXCOXI S. A. incluyendo anexos auditados preparados por la Compañía.

**CPA. HELLEN DOMINGUEZ LIRIANO
AUDITOR EXTERNO
SCVS – RNAE 1247**

Guayaquil, abril 10 de 2019

NEXCOXI S. A.**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

<u>ACTIVO</u>	(Notas)	2018 US dólares	2017
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectiv	2	1,177.92	5,782.25
Cuenta por cobrar cliente	3	137,835.72	88,926.02
Activos por impuestos corriente	4	5,068.65	5,948.67
Total activo corriente		144,082.29	100,656.94
Propiedad, planta y equipos, netos	5	461,379.38	496,086.88
Otros activos no corrientes		2,160.90	2,160.90
TOTAL ACTIVO		607,622.57	598,904.72
<u>PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS</u>			
<u>PASIVO</u>			
Cuentas por pagar corrientes	6	3,666.91	8,039.49
Total pasivo corriente		3,666.91	8,039.49
Cuentas por pagar largo plazo	7	331,746.44	328,054.56
TOTAL PASIVO		335,413.35	336,094.05
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	8	800.00	800.00
Reserva legal		800.00	800.00
Resultados acumulados			
Ganancias acumuladas		108,028.78	97,905.96
Adopcion por primera vez de las NIIF	9	153,181.89	153,181.89
Utilidad neta del periodo		9,398.55	10,122.82
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		272,209.22	262,810.67
TOTAL PASIVO Y PATR. DE LOS ACCIONISTAS		607,622.57	598,904.72

Ver notas a los estados financieros

NEXCOXI S. A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

	2018	2017
	 US dólares	
<u>INGRESOS</u>		
Arriendo de inmuebles	80,000.00	92,700.00
Intereses y otros	31.25	100.00
TOTAL INGRESOS	80,031.25	92,800.00
<u>(-) GASTOS</u>		
Administrativos	(67,902.81)	(76,344.78)
Financieros	(79.02)	(18.91)
TOTAL GASTOS	(67,981.83)	(76,363.69)
UTILIDAD OPERACIONAL	12,049.42	16,436.31
(-) Participacion a empleados	-	-
(-) Impuesto a la renta	(2,650.87)	(6,313.49)
UTILIDAD DEL EJERCICIO	9,398.55	10,122.82

Ver notas a los estados financieros

NEXCOXI S. A.**ESTADOS DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

	Resultados acumulados.....					
	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Ganancia acumulada</u>	<u>Adopción primera vez NIIF</u>	<u>Utilidad neta del ejercicio</u>	<u>Total</u>
	US dólares.....					
Saldos dic. 31, 2016	800.00	800.00	62,879.13	153,181.89	35,026.83	252,687.85
Transferencia			35,026.83		(35,026.83)	-
Utilidad del ejercicio					10,122.82	10,122.82
Saldos dic. 31, 2017	800.00	800.00	97,905.96	153,181.89	10,122.82	262,810.67
Transferencia			10,122.82		(10,122.82)	-
Utilidad del ejercicio					9,398.55	9,398.55
Saldos dic. 31, 2018	800.00	800.00	108,028.78	153,181.89	9,398.55	272,209.22

Ver notas a los estados financieros

NEXCOXI S. A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

	2018	2017
	 US dólares	
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	67,551.25	74,279.32
Pagos a proveedores por suministro de bienes y serv.	(45,657.76)	(51,297.55)
Efectivo provisto en actividades de operación	21,893.49	22,981.77
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Otras entradas (salidas) de efectivo	(26,497.82)	(17,459.47)
Efectivo utilizado en actividades de Financiación	(26,497.82)	(17,459.47)
Variación de efectivo del año	(4,604.33)	5,522.30
Saldo al inicio de año	5,782.25	259.95
Saldo al final del año	1,177.92	5,782.25

Ver notas a los estados financieros

NEXCOXI S. A.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO – CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

	2018 US dólares	2017 US dólares
Utilidad del ejercicio	12,049.42	16,436.31
Ajustes a la utilidad neta:		
Depreciación	34,707.50	34,837.50
Impuesto a la renta	(2,650.87)	(6,313.49)
Subtotal	<u>44,106.05</u>	<u>44,960.32</u>
Variaciones en activos y pasivos operativos		
Cuentas por cobrar clientes	(18,720.00)	(21,770.30)
Otras Cuentas por cobrar	880.02	3,249.62
Cuentas por pagar comerciales	(4,372.58)	(3,457.87)
Efectivo provisto en actividades de operación	21,893.49	22,981.77

Ver notas a los estados financieros

NEXCOXI S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

NEXCOXI S. A.- (La compañía) fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 22 de octubre de 2002 e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de noviembre del mismo año. Su actividad principal es la de alquiler de bienes inmuebles. Está inscrita en el Registro Unico de Contribuyentes (RUC) del Servicio de Rentas Internas-SRI, y tiene asignado el Número 0992275774001.

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

Bases de presentación.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre las bases del costo histórico y en lo relacionado a las partidas de resultados son registradas según el método del devengado.

Estimaciones.- la preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requieren que la administración efectúen ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente; así como, también las revelaciones como activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros.

Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la administración de los hechos actuales, sin embargo los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros

Moneda funcional y de presentación.- La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación.

Activos y pasivos financieros.- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable y los costos directamente atribuibles a su compra son registrados a resultados en el momento que se realiza la transacción. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira.

Periodo contable.- La Compañía tiene definido, preparar los Estados Financieros de propósito general una vez al año al 31 de diciembre de cada año.

Las políticas contables más significativas se resumen a continuación

NEXCOXI S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Ingresos por arriendos:- Constituyen cánones de arriendos registrados según se devengan.

Propiedades y equipos, netos.- Al 31 de diciembre de 2012, edificio fue ajustado al avalúo Municipal utilizado para el cálculo del impuesto predial, los otros activos están contabilizados al valor de adquisición. De acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, algunas partidas de propiedad planta y equipo pueden sufrir importantes y volátiles movimientos en su valor, necesitando entonces una revaluación anual, caso contrario en su lugar puede ser suficiente la revaluación cada tres o cinco años.

El cargo por depreciación de cada período se reconoce en el resultado del período, salvo que se haya incluido en el importe en libros de otro activo.

El importe depreciable de un activo se distribuye de forma sistemática a lo largo de su vida útil.

La depreciación se contabiliza incluso si el valor razonable del activo excede a su importe en libros, siempre y cuando el valor residual del activo no supere al importe en libros del mismo. Las operaciones de reparación y mantenimiento de un activo no evitan realizar la depreciación.

El importe depreciable de un activo se determina después de deducir su valor residual. En la práctica, el valor residual de un activo a menudo es insignificante, y por tanto irrelevante en el cálculo del importe depreciable.

Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras que prolongan la vida útil se capitalizan. El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta tomando como base la vida útil estimada de los activos. Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	5%
Muebles, enseres, equipos de oficina y otros	10%
Vehículos	20%

Reserva legal.- La ley de compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital

Impuesto a la Renta.-la Ley Orgánica de Régimen tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales consideradas como micro y pequeñas empresas pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores la tarifa del 22% de impuesto a la Renta.

NEXCOXI S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017****2. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, constituyen saldos en Bancos locales, están disponibles a la vista y sobre los mismos no existe ninguna restricción que limite su uso.

3. CUENTA POR COBRAR CLIENTE

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, constituye saldo pendiente de cobro a la Compañía relacionada INTERFASHION S. A., principalmente por concepto de arriendo de oficina y bodega ubicada en el segundo piso del edificio propiedad de NEXCOXI S. A., no genera interés y no tiene fecha de vencimiento específica. El canon mensual durante el primer semestre del año 2017 fue de US\$ 2.500,00 y desde el segundo semestre del año 2017 y durante todo el año 2018 fue de US\$ 1.500,00.

4. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre, están constituidas como sigue:

	2018	2017
	 US dólares	
Iva pagado	268.57	644.67
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	4800.08	5,304.00
Total	5,068.65	5,948.67

5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS, NETOS

Al 31 de diciembre, el movimiento fue como sigue:

	Saldos dic. 31, 2016	Adiciones y/o gasto	Saldos dic. 31, 2017	Adiciones y/o gasto	Saldos dic. 31, 2018
	US dolares.....				
Edificios	676,355.80		676,355.80		676,355.80
Instalaciones	6,040.00		6,040.00		6,040.00
Muebles de oficina	2,857.14		2,857.14		2,857.14
Equipos de computación	130.00		130.00		130.00
Subtotal	685,382.94	-	685,382.94		685,382.94
(-) Depreciación acumulada	(154,458.56)	(34,837.50)	(189,296.06)	(34,707.50)	(224,003.56)
Total	530,924.38	(34,837.50)	496,086.88	(34,707.50)	461,379.38

NEXCOXI S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

6. CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, constituyen valores pendientes de pago al Servicio de Rentas Internas según se detalla a continuación:

	2018 US dólares	2017 US dólares
Iva cobrado	900.00	846.00
Iva retenido	60.00	480.00
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	56.04	400.00
Impuesto a la renta del ejercicio	2,650.87	6,313.49
Total	3,666.91	8,039.49

7. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no ocasiona intereses y no tiene fecha de vencimiento específica y se origina en años anteriores por valores entregados por el accionista Hyun Chul Bang Tak para la construcción del edificio propiedad de la Compañía.

8. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital de la Compañía está constituido por acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.00 cada una, según se detalla continuación:

	US dólares
Hyun Chul Bang Tak (Coreano)	400.00
Song Cha Tak (Coreana)	400.00
Total	800.00

Ambos accionistas son residentes en Ecuador.

9. RESULTADOS ACUMULADOS - ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, están constituidos por los ajustes registrados en los estados financieros a la cuenta propiedad planta y equipo, en la aplicación por primera vez de las NIIF.

NEXCOXI S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017****10. IMPUESTO A LA RENTA**

Desde su constitución hasta la fecha de emisión de este informe (abril 10 de 2019), la Compañía no ha sido revisada oficialmente por el Servicio de Rentas Internas. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones no serán significativas

La depuración de la base imponible para el cálculo de impuesto a la renta del año fue como sigue:

	2018	2017
	 US dólares	
Utilidad del ejercicio	12,049.42	16,436.31
(+) Gastos no deducibles	<u> </u>	<u>12,261.36</u>
Base imponible	<u>12,049.42</u>	<u>28,697.67</u>
22% impuesto a la renta	<u>2,650.87</u>	<u>6,313.49</u>
<u>Determinación de pago mínimo de impuesto a la renta</u>		
Anticipo determinado, para el año en curso	<u>-</u>	<u>3,579.90</u>
(-) Rebaja Decreto Ejecutivo 210	-	(3,579.90)
Impuesto a pagar (mayor entre el anticipo y 22% de impuesto a la renta)	2,650.87	6,313.49

El 20 de noviembre de 2017, mediante decreto ejecutivo 210 se estableció rebajas en el anticipo de impuesto a la renta considerado para efectos tributarios como pendiente de pago y que se debe liquidar en la declaración de impuesto a la renta correspondiente al año 2017.

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los principales saldos con partes relacionadas están reveladas en las notas 3 y 7.

12. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a requerimientos de Superintendencia de Compañías, efectuamos las siguientes revelaciones.

NEXCOXI S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

**12. OTRAS REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE
COMPAÑÍAS (Continuación)**

Evento posterior: Entre diciembre 31 de 2018, fecha de corte de los estados financieros y abril 10 de 2019, fecha de realización de nuestra auditoría no ha existido situaciones relevantes que amerite revelarse en el informe.

Activos, pasivos, contingentes y cuentas de orden.- Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no mantiene activos y/o pasivos de carácter contingentes que alteren las cifras de los estados financieros.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- La Compañía no ha tenido imposiciones de medidas correctivas de control interno establecida por auditoría externa y/o por Superintendencia de Compañías.
