

Leading Edge

Audit & Consulting
Ecuador

ZIPPERCORP S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

FIRMA MIEMBRO DE



leading edge alliance

ZIPPERCORP S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ZIPPERCORP S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016**

INDICE

Páginas No.

Informe de los Auditores Independientes	3 - 5
Estados de situación financiera	6
Estados del resultado integral	7
Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	8
Estados de flujos de efectivo	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 18

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A)
NIIF para PYMES	- Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de
ZIPPERCORP S.A.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros:

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **ZIPPERCORP S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos 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 importantes, la situación financiera de **ZIPPERCORP S.A.** al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES.

Fundamentos de la opinión:

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades bajo estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Énfasis:

3. Los estados financieros de **ZIPPERCORP S.A.** al 31 de diciembre de 2016, que son presentados únicamente para fines comparativos, no fueron auditados por nosotros, consecuentemente no expresamos una opinión sobre ellos.

Responsabilidades de la Administración con relación a 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 para PYMES, 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.

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, revelar los asuntos que correspondan, 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.



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

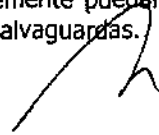
A la Junta General de Accionistas de
ZIPPERCORP S.A.

Página 2

Responsabilidades del Auditor con la auditoría de los estados financieros:

5. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección 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 una incorrección material debido a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del 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 eficacia del control interno de la Compañía.
 - Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
 - 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 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 global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo razonable.
 - Comunicamos a la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, 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 proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración que hemos cumplido con 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 puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.
- 

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de

ZIPPERCORP S.A.

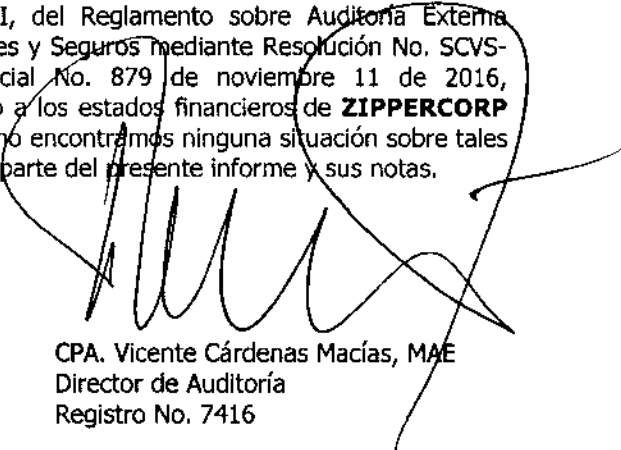
Página 3

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

6. El Informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación, correspondiente a **ZIPPERCORP S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, es emitido por separado. Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016, manifestamos que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros de **ZIPPERCORP S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.


LEADING EDGE AUDIT & CONSULTING CIA. LTDA.
SC-RNAE No. 847

Abril 6 de 2018
Milagro - Ecuador


CPA. Vicente Cárdenas Macías, MAE
Director de Auditoría
Registro No. 7416

ZIPPERCORP S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016
(Expresados en Dólares)

Notas	ACTIVOS	2017	2016
	ACTIVOS CORRIENTES:		
	Caja y bancos	5,445	35,805
	Activos financieros	160	192
3	Activo por impuestos corrientes	164,307	124,802
4	Servicios y otros pagados anticipados	3,038	64,908
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	172,950	225,707
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
5	Activos fijos, neto	586,985	1,323,622
6	Propiedades de inversión, neto	1,313,397	289,296
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1,900,382	1,612,918
	TOTAL ACTIVOS	2,073,332	1,838,625
	PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS		
	PASIVOS CORRIENTES:		
7	Pasivos financieros	5,702	64,926
8	Pasivo por impuestos corrientes	10,110	10,254
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	15,812	75,180
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
9	Cuentas por pagar a largo plazo	1,470,064	1,253,269
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	1,470,064	1,253,269
	TOTAL PASIVOS	1,485,876	1,328,449
	PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:		
10	Capital social	10,000	10,000
2	Reserva legal	5,000	5,000
2	Reserva facultativa	134,944	66,408
	Resultados acumulados	437,512	428,768
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	587,456	510,176
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	2,073,332	1,838,625

Ver notas a los estados financieros

ZIPPERCORP S.A.
**ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016
 (Expresados en Dólares)**

Notas	INGRESOS:	2017	2016
11	Arrendamientos	<u>146,458</u>	<u>144,588</u>
	TOTAL	<u>146,458</u>	<u>144,588</u>
	<u>GASTOS OPERACIONALES:</u>		
12	(-) Gastos de administración	(41,005)	(29,240)
13	(-) Gastos de bienes y raíces	(6,285)	(17,466)
	TOTAL	(47,290)	(46,706)
	UTILIDAD OPERACIONAL	<u>99,168</u>	<u>97,882</u>
	OTROS EGRESOS:	(91)	(9,290)
	UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	99,077	88,592
14	MENOS: IMPUESTO A LA RENTA	(21,797)	(20,056)
	UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>77,280</u>	<u>68,536</u>
15	UTILIDAD POR ACCION	<u>7.72</u>	<u>6.85</u>

Ver notas a los estados financieros

ZIPPERCORP S.A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016
(Expresados en Dólares)**

	Reserva			Resultados Acumulados			Subtotal	Total
	Capital social	legal	facultativa	Superávit por valuación	Adopción primera vez de las NIIF	Utilidades retenidas		
Saldos al 31 de diciembre de 2015	10,000	5,000	0	200,156	(69,096)	295,580	426,640	441,640
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	0	0	68,536	68,536	68,537
Apropiación	0	0	66,408	0	0	(66,408)	(66,408)	0
Saldos al 31 de diciembre de 2016	10,000	5,000	66,408	200,156	(69,096)	297,708	428,768	510,176
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	0	0	77,280	77,281	77,281
Apropiación	0	0	68,536	0	0	(68,536)	(68,536)	0
Saldos al 31 de diciembre de 2017	10,000	5,000	134,945	200,156	(69,096)	306,452	437,512	587,456

Ver notas a los estados financieros

ZIPPERCORP S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016
(Expresados en Dólares)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>		
Efectivo recibido de clientes	146,490	144,588
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(76,275)	(165,268)
Otros egresos	(91)	(9,290)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	<u>70,124</u>	<u>(29,970)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSION:</u>		
Adquisición de activos fijos	(317,279)	(735,716)
Venta de activos fijos	<u>0</u>	<u>1,746</u>
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>(317,279)</u>	<u>(733,970)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Cancelación obligación bancaria	0	(95,770)
Cuentas por pagar a largo plazo	<u>216,795</u>	<u>893,269</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>216,795</u>	<u>797,499</u>
(Disminución) Aumento neto del efectivo	(30,360)	33,559
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	<u>35,805</u>	<u>2,246</u>
Efectivo en caja y bancos al final del año	<u><u>5,445</u></u>	<u><u>35,805</u></u>
Ver notas a los estados financieros		

ZIPPERCORP S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	77,280	68,536
AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Depreciación de activos fijos	12,626	11,136
Depreciación de propiedades de inversión	17,189	7,161
Impuesto a la renta de la Compañía	21,797	20,056
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros	32	0
Activo por impuestos corrientes	(39,505)	(95,213)
Servicios y otros pagos anticipados	61,870	(64,014)
Aumento (Disminución) en:		
Pasivo financieros	(59,224)	39,565
Pasivo por impuestos corrientes	(21,941)	(17,197)
Total ajustes	(7,156)	(98,506)
EFFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>70,124</u>	<u>(29,970)</u>

Ver notas a los estados financieros

ZIPPERCORP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016****1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA Y OPERACIONES**

ZIPPERCORP S.A.- Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en agosto 15 del 2007 e inscrita en el Registro Mercantil en agosto 24 de ese mismo año. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Su oficina administrativa está ubicada en Guayaquil, Provincia del Guayas, en Baquerizo Moreno No. 1112 y Francisco de Paula Ycaza. La Compañía tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas (SRI), el Registro Único de Contribuyente (RUC) No. 0992527013001.

Aprobación de los Estados Financieros- Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 27 de 2018. En opinión de la Administración, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados al Directorio y Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en marzo 30 de 2017.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Base de preparación- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por terrenos que han sido medidos a su valor razonable.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros, es mencionado a continuación:

Moneda funcional y moneda de presentación- Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Requerimiento de las NIIF- Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: Mercado, Crédito y Liquidez. La Administración de la Compañía considera que no está expuesta a los mencionados riesgos, en razón que su operación está sustancialmente vinculada a una compañía relacionada que tiene en arrendamiento sus propiedades.

Activo y pasivo por impuestos corrientes- El activo por impuestos corrientes representa el importe pagado en adquisiciones gravadas con el Impuesto al Valor Agregado - IVA. El pasivo por impuestos corrientes corresponde a obligaciones fiscales que son compensadas o pagadas mensualmente; así como provisionadas al cierre del ejercicio como es el caso del impuesto a la renta de la Compañía.

Servicios y otros pagos anticipados- En el año 2016, representaban básicamente anticipos a proveedores registrados al costo a la fecha del desembolso, liquidados cuando los bienes o servicios son recibidos.

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Activos fijos, neto.- Están registradas al costo de adquisición, excepto por terrenos que han sido medidos a su valor razonable mediante tasación realizada en el año 2012 por un perito registrado y calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS). Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

Activos	Tasas
Edificios	2%
Maquinarias y equipos, muebles y enseres y otros	10%

Propiedades de inversión.- Están registradas al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Las propiedades de inversión son depreciadas aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos. La tasa de depreciación anual de las edificaciones es del 2%.

Pasivos financieros.- Son registrados al costo al momento de la adquisición de bienes o servicios utilizados en la actividad habitual de la Compañía. Con relación a la cuenta por pagar a largo plazo, es reconocida a su valor razonable.

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.

Reserva facultativa.- La Ley de Compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General de Accionistas.

Resultados acumulados.- De conformidad con la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la SCVS publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 de 2011, el saldo deudor de la subcuenta "Resultados acumulados - Adopción por primera vez de las NIIF", podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere. En el caso del saldo acreedor de la subcuenta de "Resultados acumulados - superávit por valuación", originada por el ajuste a valor de mercado de terrenos, que proviene de la adopción por primera vez de las NIIF, así como su medición posterior, no podrá ser capitalizado. La NIC No. 16 establece que el superávit por valuación podrá ser transferido directamente a la cuenta de utilidades retenidas, cuando se produzca la baja de la cuenta del activo.

Reconocimiento de ingresos.- La Compañía reconoce ingresos cuando es emitido el comprobante de venta mensual por concepto de arrendamiento.

Reconocimiento de gastos.- La Compañía reconoce gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean efectuados los pagos.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicaran la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad; si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados 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.

3. **ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, representa principalmente el IVA pagado en adquisiciones por US\$. 164,307 y US\$. 124,802 respectivamente, que es compensado mensualmente con el IVA causado en ventas (alquileres).

4. **SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre de 2016, representan principalmente anticipados a proveedores por US\$. 62,318.

5. **ACTIVOS FIJOS, NETO**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, un detalle es el siguiente:

	2017	2016
	(Dólares)	
Terrenos	522,083	522,083
Muebles y enseres	78,004	63,792
Instalaciones	41,416	41,416
Maquinarias y equipos	5,899	3,671
Otros	6,874	6,212
Construcciones en curso	0	741,114
Subtotal	654,276	1,378,288
Menos: Depreciación acumulada	(67,291)	(54,666)
Total	<u>586,985</u>	<u>1,323,622</u>

5. ACTIVOS FIJOS, NETO (Continuación)

En los años 2017 y 2016, el movimiento de los activos fijos fue el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial, neto	1,323,622	600,788
Menos: Transferencias (nota 6)	(1,041,290)	0
Más: Construcciones en curso	300,176	720,130
Más: Adiciones	17,103	15,586
Menos: Depreciación anual	(12,626)	(11,136)
Menos: Venta	0	(1,746)
Saldo Final	<u>586,985</u>	<u>1,323,622</u>

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Supermercado Devies - Quevedo	417,304	388,138
Galpón, oficinas y baños	889,798	0
Villas	<u>122,326</u>	<u>0</u>
Subtotal	1,429,428	388,138
Menos: Depreciación acumulada	(116,031)	(98,842)
Total	<u>1,313,397</u>	<u>289,296</u>

En los años 2017 y 2016, el movimiento de propiedades de inversión fue el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial, neto	289,296	296,457
Más: Transferencias (nota 5)	1,041,290	0
Menos: Depreciación anual	(17,189)	(7,161)
Saldo Final, neto	<u>1,313,397</u>	<u>289,296</u>

7. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2016, representan principalmente cuentas por pagar a proveedores por US\$. 64,926, que no devengaban intereses y tenían vencimiento de hasta 90 días plazo.

8. PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, incluyen principalmente el impuesto a la renta de la Compañía por US\$. 10,081 y por US\$. 8,476, respectivamente.

9. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2017, corresponden a saldos de préstamos concedidos por Devies Corp S.A. por US\$. 1,130,064 (US\$. 893,269 al 31 de diciembre de 2016) y Bradevi S.A. por US\$. 340,000 (US\$. 360,000 al 31 de diciembre de 2016), ambas compañías relacionadas, utilizados para la remodelación del Supermercado Devies - Quevedo; como para la construcción de galpón, villas y oficinas. Estas cuentas por pagar no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, está representado por 10.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 cada una, de propiedad de BRADEVI S.A. (99.9998%) y de los señores Carlos Delgado Villacís (0.0001%) y César Delgado Villacís (0.0001%), todos de nacionalidad ecuatoriana. A esas fechas el capital autorizado de la Compañía es de US\$. 20,000.

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del SRI publicada en el Registro Oficial No. 919 de enero 10 de 2017, aplicable para el ejercicio fiscal 2017, y la Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del SRI, publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 de 2012 (Reformada por la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00059, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 892 de febrero 15 de 2013), aplicable para el ejercicio fiscal 2016, requieren que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria el Anexo de Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. En cumplimiento al referido requerimiento legal, la Compañía remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2017 en febrero 2 de 2018 y el Anexo del ejercicio fiscal 2016 en febrero 10 de 2017.

11. ARRENDAMIENTOS

En los años 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
<u>Ingresos por arrendamientos de:</u>		
Supermercado Devies - Quevedo	84,588	84,588
Patio de maniobras	40,000	60,000
Galpón, Oficinas y Villas	<u>21,870</u>	<u>0</u>
Total	<u>146,458</u>	<u>144,588</u>

12. GASTOS DE ADMINISTRACION

En el año 2017, representan principalmente depreciación de activos fijos y de propiedades de inversión por US\$. 12,626 y US\$. 17,189 respectivamente (US\$. 11,136 y US\$. 7,161 en el año 2016 respectivamente). Adicionalmente, incluyen desembolsos por honorarios profesionales por US\$. 5,604 (US\$. 8,079 en el año 2016).

13. GASTOS DE BIENES Y RAICES

En el año 2017, corresponden principalmente a desembolsos por mantenimientos, reparaciones y adecuaciones por US\$. 5,188 (US\$. 15,119 en el año 2016), realizados a los bienes inmuebles que posee la Compañía.

14. IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, la Compañía preparó las siguientes conciliaciones tributarias:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Utilidad antes de impuestos a la renta - Pasan:	99,078	88,593

14. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Vienen:	99,078	88,593
Más:		
Gastos no deducibles	<u>1</u>	<u>2,573</u>
Base de cálculo para el impuesto a la renta	<u>99,079</u>	<u>91,166</u>
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO (Tarifa 22%)	<u><u>21,797</u></u>	<u><u>20,056</u></u>

El impuesto a la renta años 2017 y 2016 fue establecido de la siguiente forma:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta causado:	<u>21,797</u>	<u>20,056</u>
Anticipo de impuesto a la renta calculado:	<u>6,815</u>	<u>5,245</u>
Impuesto a la renta a liquidar, mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo de impuesto a la renta calculado	<u><u>21,797</u></u>	<u><u>20,056</u></u>

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, la liquidación del impuesto a la renta fue la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta causado	21,797	20,056
Menos:		
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	(<u>11,717</u>)	(<u>11,580</u>)
Saldo a pagar al final del año	<u><u>10,080</u></u>	<u><u>8,476</u></u>

Al 31 de diciembre de 2017, las declaraciones de impuesto a la renta correspondientes a los años 2014 al 2016 no han sido revisadas por las autoridades fiscales. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

15. UTILIDAD POR ACCION

La utilidad por acción ha sido calculada dividiendo la utilidad del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2017 y de 2016.

18. TRANSACCION CON COMPAÑÍA RELACIONADA

En los años 2017 y 2016, la principal transacción fue realizada con Devies Corp S.A. por US\$. 146,458 y por US\$. 144,588 respectivamente, por arrendamientos.

19. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Fueron suscritos en junio 1 de 2016 y septiembre 1 de 2017, mediante los cuales la Compañía concede en arrendamiento a Devies Corp S.A. (Una Compañía relacionada): (a) Un galpón y parqueos con un área total de 3.825 m², y (b) un bien inmueble con un área total de 2.335 m², respectivamente. Estas propiedades están ubicadas en el Km. 1.5 de la vía a Valencia de la ciudad de Quevedo, Provincia de Los Ríos. La vigencia de los contratos es de 2 años y serán renovados por una sola vez. Los desembolsos realizados por estos conceptos en los años 2017 y 2016 fue de: (a) US\$. 84,588 y (b) US\$. 65,610 (US\$. 60,000 en el año 2016).

20. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016, han sido reclasificados para su adecuada presentación ante la SCVS.

21. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

22. LEGISLACION FISCAL APROBADA

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 de diciembre 29 de 2017, fue publicada la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera. Un resumen de los principales aspectos de la nueva Ley es mencionado a continuación:

- Aumento de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades del 22% al 25% y del 25% al 28%.
- Reducción de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y para exportadores habituales que conserven o incrementen el empleo.
- Probabilidad de suscribir contratos de inversión que garanticen la tarifa general aplicable a sociedades para sujetos pasivos que se dediquen a minería metálica a gran escala y mediana escala, industrias básicas y otras sociedades que contribuyan al cambio de la matriz productiva.
- Deducción del impuesto a renta adicional por adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria considerada microempresas.
- Eliminación de la deducción de la provisión de jubilación patronal y desahucio.
- Cambio en las normas que establecen el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad que realicen actividades empresariales.
- Devolución del ISD para exportadores habituales, para importación de materia primas, insumos y bienes de capital para ser incorporados en proceso productivos de bienes que se exporten.
- Eliminación del impuesto a las tierras rurales.
- Las resoluciones administrativas de reclamos, sancionatorio o recursos de revisión, llevarán implícita la orden de cobro.
- El concepto de obligación aduanera y de las normas que rigen su exigibilidad, ha sido modificado.

22. LEGISLACION FISCAL APROBADA (Continuación)

- El término para resolver reclamos de impugnación en materia aduanera, ha sido modificado a 120 días.
- Se considera Delito Aduanero, la sobrevaloración o subvaloración de la mercadería.
- Disminución del monto para las transacciones de bancarización que superen los US\$. 1,000 (hasta diciembre 28 de 2017, fue US\$. 5,000).

23. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe (abril 6 de 2018), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.
