

HENADAD S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Con el informe de los auditores independientes)

HENADAD S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

ÍNDICE DEL CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Estados de Situación Financiera

Estados del Resultado Integral

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares Estadounidenses
Compañía	-	Henadad S.A.
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIA	-	Normas Internacionales de Auditoría
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y
Accionistas de:

Henadad S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Henadad S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, el estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Henadad S.A., al 31 de diciembre de 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de Henadad S.A, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Asunto que requiere énfasis

Cambios de NIIF para la PYMES a NIIF Completas

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía decide converger de NIIF para las PYMES que fue su presentación hasta el 31 de diciembre del 2017, a NIIF completas, esto por la necesidad de registro y tratamiento de ciertas partidas de los estados financieros, los efectos de esta convergencia, no tuvieron impactos significativos en los estados financieros a esa fecha y no fue necesario realizar revelaciones adicionales respecto de criterios en cambios contables.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la Compañía con respecto a los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, 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 la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento (hipótesis de negocio en marcha) excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material 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 (NIA), siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

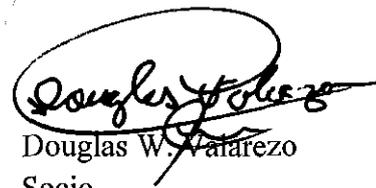
Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros se encuentra en el Anexo 1 de este informe. El Anexo 1 es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de Cumplimiento Tributario de Henadad S.A. al 31 de diciembre del 2018, se emite por separado.

Febrero, 28 del 2019
Guayaquil, Ecuador

Valarezo & Asociados
No. de registro en la
Superintendencia de
Compañías, Valores y Seguros: 578


Douglas W. Valarezo
Socio
Registro Profesional
No. 31.196

Anexo 1

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

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), 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 Henadad S.A.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento 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 empresa en funcionamiento. 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 futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- 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 hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de la entidad o actividades empresariales dentro de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad 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.

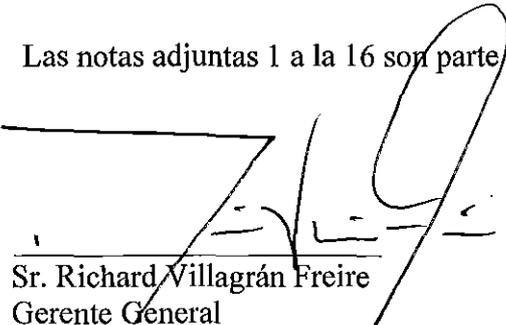
También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicamos a ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden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

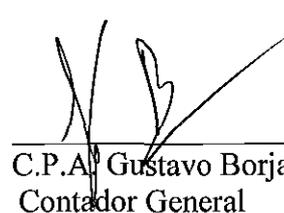
Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

HENADAD S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	32,648	30,672
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	5	11,472	9,869
Activos por impuestos corrientes	6	11,525	10,913
Gastos pagados por anticipado		19,079	
Total activo corriente		74,724	51,454
Activo no corriente			
Propiedades y equipos	7	-	2,358,555
Propiedades de inversión	8	6,416,507	-
Total activo no corriente		6,416,507	2,358,555
Total activos		6,491,231	2,410,009
Pasivo			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	9	2,125,675	1,260,616
Pasivos por impuestos corrientes	6	8,415	435
Obligaciones acumuladas	10	-	8,873
Total pasivo corriente		2,134,090	1,269,924
Patrimonio			
Capital social		800	800
Aportes para futuras capitalizaciones		4,203,446	1,030,010
Reservas		400	400
Resultados acumulados		108,875	70,314
Resultados del ejercicio		43,620	38,561
Total patrimonio		4,357,141	1,140,085
Total pasivo y patrimonio		6,491,231	2,410,009

Las notas adjuntas 1 a la 16 son parte integrante de estos estados financieros

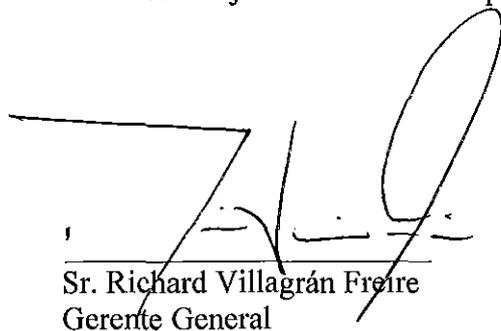

Sr. Richard Villagrán Freire
Gerente General


C.P.A. Gustavo Borja Salazar
Contador General

HENADAD S.A.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos de actividades ordinarias	13	144,000	144,000
Otros ingresos		607	142
Gastos			
Administración	14	(86,308)	(93,862)
Utilidad antes de impuesto a la renta		58,299	50,280
Menos gasto por impuesto a la renta			
Corriente	6	(14,679)	(11,719)
Utilidad del ejercicio y resultado integral del año		<u>43,620</u>	<u>38,561</u>

Las notas adjuntas 1 a la 16 son parte integrante de estos estados financieros



Sr. Richard Villagrán Freire
Gerente General

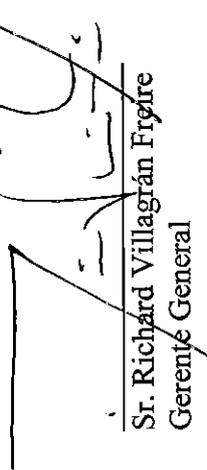


C.P.A. Gustavo Borja Salazar
Contador General

HENADAD S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Resultados acumulados			Total
					Resultados años anteriores	Adopción NIF primera vez	Resultados del ejercicio	
Saldos al 31 de diciembre del 2016		800	321,010	400	45,658	(8,892)	33,548	392,524
Mas (menos) transacciones durante el año:								
Traspaso del resultado		-	-	-	33,548	-	(33,548)	-
Aportes futuras capitalizaciones		-	709,000	-	-	-	-	709,000
Utilidad del ejercicio		-	-	-	-	-	38,561	38,561
Saldos al 31 de diciembre del 2017	12	800	1,030,010	400	79,206	(8,892)	38,561	1,140,085
Mas (menos) transacciones durante el año:								
Traspaso del resultado		-	-	-	38,561	-	(38,561)	-
Aportes futuras capitalizaciones		-	3,173,436	-	-	-	-	3,173,436
Utilidad del ejercicio		-	-	-	-	-	43,620	43,620
Saldos al 31 de diciembre del 2018	12	800	4,203,446	400	117,767	(8,892)	43,620	4,357,141

Las notas adjuntas 1 a la 16 son parte integrante de estos estados financieros.

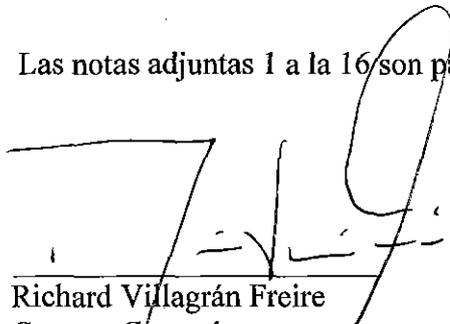

Sr. Richard Villagrán Freyre
Gerente General

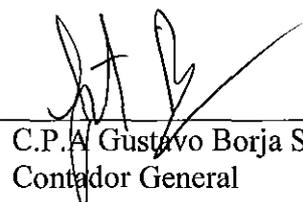

C.P.A. Gustavo Borja Salazar
Contador General

HENADAD S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
<u>Clases de cobros por actividades de operación:</u>			
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		136,061	422,191
Otros cobros		3,583	-
<u>Clases de pagos por actividades de operación:</u>			
Pagos a proveedores por bienes y servicios		(96,901)	(570,075)
Pagos a trabajadores		(8,873)	(11,668)
Pagos de impuestos		(6,204)	(12,204)
Flujos neto de efectivo provenientes de (utilizados en) actividades de operación		27,666	(171,756)
FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de propiedades y equipos	7	-	(512,490)
Adquisición de propiedades de inversión	8	(2,874,690)	-
Flujos de efectivo utilizados en actividades de Inversión		(2,874,690)	(512,490)
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Aportes para futuras capitalizaciones	12	2,849,000	709,000
Flujos de efectivo provenientes de actividades de Financiamiento		2,849,000	709,000
Aumento de efectivo y equivalentes al efectivo		1,976	24,754
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año		30,672	5,918
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	4	32,648	30,672

Las notas adjuntas 1 a la 16 son parte integrante de estos estados financieros.


Richard Villagrán Freire
Gerente General


C.P.A. Gustavo Borja Salazar
Contador General

HENADAD S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresadas en dólares estadounidenses)

NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL:

Henadad S.A., fue constituida el 26 de febrero de 2009 en la ciudad de Guayaquil – Ecuador e inscrita en el registro mercantil del cantón Guayaquil el día 15 de mayo del mismo año. Tiene como actividad económica principal la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Su nómina de Accionistas está constituida de la siguiente manera:

Accionistas	Cantidad de acciones	Valor nominal por acción	Capital social US\$	Porcentajes
Asesoría empresarial RIASSEM S.A.	799	1.00	799	99.9%
Richard Augusto Villagrán Freire	1	1.00	1	0.1%
	<u>800</u>		<u>800</u>	<u>100.00%</u>

NOTA 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS:

(a) Declaración de cumplimiento. -

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

A continuación, se describe las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estados financieros. Tal como lo requiere la NIC 8, estas políticas han sido definidas en función de la NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2018, no aplicadas de manera uniforme a los periodos que se presentan.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía decide converger de NIIF para las PYMES que fue su presentación hasta el 31 de diciembre del 2017, a NIIF completas, esto por la necesidad de registro y tratamiento de ciertas partidas de los estados financieros, se valoró que los efectos de esta convergencia, no tuvieron impactos significativos en los estados financieros al 31 de diciembre del 2018.

(b) Bases de preparación. -

Los estados financieros de Henadad S.A. comprenden los estados de situación financiera, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017.

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

(c) Efectivo y equivalentes al efectivo. -

El Efectivo y equivalentes al efectivo está representado por el saldo de efectivo disponible en un banco local.

(d) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar. -

Las Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son efectivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado. El período de crédito promedio es de 15 a 30 días.

(e) Propiedades de inversión. -

(i) Medición en el momento del reconocimiento. - Las Propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

(ii) Medición posterior al reconocimiento: modelos del costo. - Luego del reconocimiento inicial, las Propiedades de inversión son medidas al costo o a su valor razonable. La Compañía aplica el método del costo.

(iii) Método de depreciación y vidas útiles. - El costo de las Propiedades de inversión se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presenta la Propiedad de inversión y la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Edificios	20 - 30

En el ejercicio económico 2018 la Administración de la Compañía decidió realizar una nueva medición de la vida útil del edificio, con lo cual estableció que su nueva vida útil sería de 30 años.

(iv) Retiro o venta de Propiedad de inversión. - Las Propiedades de inversión se darán de baja al momento de su disposición o cuando las Propiedades de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida

que surja de la baja de la Propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la Propiedad de inversión.

(f) Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar. -

Las Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se miden al costo amortizado.

(g) Impuestos. -

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente. - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.

Impuestos diferidos. - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía valoró que no fue necesario reconocer este impuesto.

(h) Provisiones. -

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene la obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

(i) Beneficios sociales a empleados. -

(i) Beneficios sociales. - Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados, de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios sean otorgados.

(ii) Participación a trabajadores. - la Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

(j) Reconocimiento de ingresos. -

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos provenientes de la prestación de servicios se reconocen cuando estos pueden ser estimados con fiabilidad, y se reconocen considerando el grado de determinación de la prestación final del período sobre el que se informa.

(k) Gastos. -

Los gastos de operación se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

(l) Compensación de saldos y transacciones. -

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que contractualmente o por norma legal contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

(m) Instrumento financiero. -

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros

designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

- (i) Activos financieros. - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros “al valor razonable con cambios en los resultados”, “inversiones mantenidas hasta el vencimiento” “activos financieros disponibles para la venta”, y “préstamos y partidas por cobrar”. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.
- (ii) Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio. - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.
- (a) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas vigentes. - Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2018 entraron en vigencia las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera vigentes a la fecha de la emisión del informe financiero.
- NIIF 9 – “Instrumento financiero”, El objetivo de esta Norma es establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros y pasivos financieros, de forma que se presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros para la evaluación de los importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad.
 - NIIF 15 – “Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes”. El principio básico de esta Norma es que una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias para representar la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con los clientes por un importe que refleje la contraprestación a que la entidad espera tener derecho, a cambio de dichos bienes o servicios.

- Modificación NIIF 2 – “Calificación y valoración de pagos basados en acciones”. Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagas basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.
- Modificación NIIF 4 – “Contratos de Seguros”. Permiten a las entidades bajo el alcance la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 o su exención temporal.
- Modificación NIC 40 – “Reclasificación de inversiones inmobiliarias”. La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria solo está permitida cuando exista evidencia de un cambio en su uso.
- NIC 28 – “Inversiones en entidades asociadas y negocios conjuntos”. Clarificación en relación con la opción de valorar razonablemente.
- CINIIF 22 - “Transacciones y anticipos en moneda extranjera”. Esta interpretación establece la “fecha de transacción” a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.

La adopción de estas normas no tuvo un impacto significativo para las operaciones de la compañía Henadad S.A.

(b) Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas pero que aún no están vigentes. -

A continuación, se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

Normas	Fecha de entrada en vigencia
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 – “Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto”	Fecha a ser determinada
NIIF 16 – “Arrendamientos”	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa.	1 de enero de 2019
CINIIF 23 Incertidumbre sobre el tratamiento fiscales	1 de enero de 2019
Modificación NIC 28 Intereses a largo plazo en asociadas o negocios conjuntos	1 de enero de 2019
Modificación NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan,	1 de enero de 2019
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2021

NOTA 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

La Compañía no ha considerado utilizar en el proceso de aplicación de los criterios contables el deterioro de activos, el cual establece que a la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, analizar el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso del activo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir del activo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente. En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargos a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Efectivo y equivalentes al efectivo consistía en:

	2018	2017
Banco Bolivariano S.A.	<u>32,648</u>	<u>30,672</u>

Corresponde a depósitos en cuenta corriente la cual no genera intereses y no tienen restricciones para su uso. A fecha de este informe este banco local tiene una calificación de AAA-.

NOTA 5. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar presentaron el siguiente detalle:

	2018	2017
Lafattoria S.A.	11,472	9,869

(1) Corresponde a facturas emitidas por concepto de alquiler.

NOTA 6. IMPUESTOS:

Activos y pasivos por impuestos del año corriente. – Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el resumen es como sigue:

	Saldos al 31-dic-17	Movimientos		Saldos al 31- dic-18
		Crédito tributario	Compensaciones	
<u>Activos:</u>				
Retención en la fuente IR	-	22,433	14,679	7,754
IVA pagado y retenciones	10,913	13,416	20,558	3,771
	10,913	35,849	35,237	11,525
	Saldos al 31-dic-17	Movimientos		Saldos al 31-dic-18
		Pagos y/o ajustes	Retenciones e impuestos	
<u>Pasivo:</u>				
IVA y retenciones	432	12,961	13,986	1,457
Retención en la fuente IR	3	799	7,754	6,958
	435	13,760	21,740	8,415

Impuesto a la renta reconocido en los resultados. - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	2018	2017
Utilidad antes de impuesto a la renta	58,299	50,280
Más (menos) - Partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	8,425	2,987
Utilidad gravable	66,724	53,267
Tasa de impuesto	(1) 22%	22%
Impuesto a la renta causado	14,679	11,719
(-) Retenciones en la fuente	(22,433)	(11,520)
(-) Crédito tributario años anteriores	-	(11,112)
Saldo a favor del contribuyente	(7,754)	(10,913)

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta del año 2018, se calcula el 25% (para el ejercicio económico 2017 fue una tasa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización). No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta. Sin embargo, las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

Las declaraciones de impuestos de los años 2016 al 2018 son susceptibles a revisión por las autoridades tributarias.

NOTA 7. PROPIEDADES Y EQUIPOS:

La Compañía para el año 2018 reclasificó sus terrenos y edificios a Propiedades de inversión por un monto neto de US\$2,358,555 (Costo de US\$2,528,033 y depreciación de US\$169,478). (Véase Nota 8).

NOTA 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Las Propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2018 y 2017, así como los movimientos por los años terminados en esas fechas fueron los siguientes:

	Saldos al 31-dic-17	Reclasificación	Adiciones y/o Retiros	Saldos al 31-dic-18
Terrenos	-	1,524,650 (1)	2,391,849	3,916,499
Edificios	-	1,003,383 (1)	896,512	1,899,895
Construcciones en proceso	-	- (2)	807,135	807,135
	-	2,528,033	4,095,496	6,623,529
Menos -				
Depreciación acumulada	-	(169,478)	(37,544)	(207,022)
	-	2,358,555	4,057,952	6,416,507

(1) Corresponde a la Adquisición de las siguientes propiedades:

	Terreno	Edificio	Total
Samborondón	449,168	-	449,168
Schoenstant	972,532	87,732	1,060,264
Plaza Colón	-	583,620	583,620
Centro de distribución	102,340	225,160	327,500
Hacienda Cumandá	867,809	-	867,809
	2,391,849	896,512 (a)	3,288,361

(a) En el ejercicio económico 2018 se realizaron adiciones por US\$3,288,361. Monto que incluye un valor de US\$324,436 que se registró como aportes para futuras capitalizaciones. En efectivo se pagaron US\$2,067,555, y se registra cuentas por pagar a sus relacionadas: Provisión de Alimentos S.A. Provisali por US\$543,373 (véase nota 9 (b)), Lafattoria S.A. US\$327,562 (Véase nota 9 (a)) y otros gastos que fueron activados como parte del costo de los bienes inmuebles por US\$25,435.

(2) Corresponden a remodelaciones y adecuaciones en Plaza Colón, Propiedades Bodegas Colón y Propiedades PIADY.

NOTA 9. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar consistían en:

	2018	2017
Cuentas por pagar relacionadas	(1) 2,068,750	1,197,815
Otras cuentas por pagar	52,464	62,801
Proveedores	4,461	-
	2,125,675	1,260,616

- (1) Las cuentas por pagar relacionadas al 31 de diciembre del 2018 y 2017, se desglosan de la siguiente manera:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Lafattoria S.A.	(a)	1,360,944	1,033,382
Provision de Alimentos S.A. Provisali	(b)	543,373	-
Riasem S.A.		99,000	99,000
Novacocina S.A.		65,000	65,000
Acerinox S.A.		433	433
		<u>2,068,750</u>	<u>1,197,815</u>

- (a) El incremento en el 2018 corresponde a la deuda por la adquisición de propiedades de inversión Centro de distribución (véase Nota 8).
- (b) Corresponde a la adquisición de propiedades de inversión hacienda Cumandá (véase Nota 8).

NOTA 10. OBLIGACIONES ACUMULADAS:

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las Obligaciones acumuladas consistían en:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Participación a trabajadores	-	8,873

NOTA 11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Activos financieros:</u>			
Costo amortizado:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	(Nota 4)	32,648	30,672
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	(Nota 5)	11,472	9,869
		<u>44,120</u>	<u>40,541</u>
 <u>Pasivos financieros:</u>			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	(Nota 9)	<u>2,125,675</u>	<u>1,260,616</u>

NOTA 12. PATRIMONIO:

Capital social. - El capital social autorizado consiste en 800 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Reserva legal- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, excepto en los casos de liquidación de la Compañía, pero se puede utilizar para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse en su totalidad.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF. - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor de la cuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, este podrá ser absorbido por el saldo acreedor de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones.

Aporte para futuras capitalizaciones. – Durante el 2018 se aportaron US\$3,173,436 para futuros aumento de capital de la siguiente manera, en efectivo: el 15 de octubre del 2018, la cantidad de US\$578,000, en efectivo el 06 de noviembre del 2018, la cantidad de US\$636,000, en efectivo el 12 de noviembre del 2018, la cantidad de US\$440,000, en efectivo el 03 de diciembre del 2018, la cantidad de US\$1,085,000 y en efectivo el 26 de diciembre de 2018, la cantidad de US\$110,000, adicional a esto se realizó un aporte de un bien inmueble por la suma de US\$324,436 (Véase Nota 8 literal a).

Aporte para futuras capitalizaciones. – Durante el 2017 se aportaron en efectivo US\$709,000 para futuros aumento de capital de la siguiente manera: el 23 de junio del 2017, la cantidad de US\$384,000, el 22 de noviembre del 2017, la cantidad de US\$125,000 y el 1 de diciembre de 2017, la cantidad de US\$200,000.

NOTA 13. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 los ingresos de la Compañía por arriendos consistían en:

Bien inmueble	Arrendatario	Monto de arriendo anual	
		2018	2017
Lotización Santa Adriana	Lafattoria S.A.	144,000	144,000

NOTA 14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los Gastos de administración hacen referencia al siguiente detalle:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos Administrativos	48,764	64,542
Depreciaciones	37,544	29,320
	<u>86,308</u>	<u>93,862</u>

NOTA 15. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA:

Entre el 31 de Diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (Febrero, 28 del 2019), no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

NOTA 16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración en Febrero, 01 del 2019 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación.