

LIGHTHOUSE S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresadas en dólares de los E. U. de A.)

A. INFORMACION GENERAL

Lighthouse S. A. (la Compañía) fue constituida el 6 de julio de 2010 en Guayaquil y tiene por objeto la construcción, mantenimiento de inmuebles, efectuar proyectos inmobiliarios y realizar aquellos actos o contratos permitidos por la ley y demás actividades vinculadas con su objeto social.

La emisión de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 fue autorizada el 10 de abril de 2018 por la Administración de la Compañía.

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos, son las que se detallan a continuación, y han sido diseñadas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre de 2017, aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas NIIF.

Bases de preparación.- La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E. U. de A. y los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y criterios contables críticos (ver Nota D). También requiere que aquella ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

A partir del 1 de enero de 2018 la NIIF 15 tiene vigencia; a partir de enero de 2019 entrará en vigencia la NIIF 16. En los primeros meses del año 2019 se efectuará una revisión total de las NIIF para las PYMES. Desde el 1 de enero de 2021 la NIIF 17 sustituirá a la NIIF 4.

El efectivo y equivalentes al efectivo representa el efectivo en caja y los depósitos a la vista en las entidades bancarias.

Los activos financieros comprenden las cuentas por cobrar a clientes y otros, las cuales son registradas al costo. La Compañía no ha registrado provisiones con cargo a los resultados del período, para cubrir posibles pérdidas de importes vencidos, porque no hay evidencia objetiva de los mismos.

El deterioro de los activos se reconoce cuando los activos están contabilizados por encima del importe que se pueda recuperar, a través de su utilización o de su venta.

Los pasivos financieros constituyen las cuentas por pagar a proveedores de bienes y servicios que son registradas al costo y dadas de baja cuando se cancelan.

Las provisiones se registran cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita como resultado de un evento pasado, que es probable que se requiera la salida de recursos para cancelar la obligación y cuyo importe puede ser estimado de forma fiable.

LIGHTHOUSE S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

**B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES (Continuación)**

Beneficios a los empleados.- La Compañía no tiene empleados en relación de dependencia, y por lo tanto, no provisiona contablemente la jubilación patronal y la bonificación por desahucio.

Los ingresos ordinarios provenientes del arrendamiento son reconocidos cuando se factura el canon mensual.

Los gastos de operaciones se registran por el método de lo devengado, incluyendo los sueldos, impuestos, contribuciones y otros gastos.

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto corriente por pagar y el impuesto diferido, si éste lo hubiere.

**C. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

Las NIIF requieren ciertas revelaciones sobre los factores de riesgos financieros, según se detalla a continuación:

Mercado.- La Compañía opera principalmente en la construcción, mantenimiento de inmuebles y efectúa proyectos inmobiliarios. Existe el riesgo en el negocio de la industria de la construcción, el cual es sensible a los indicadores del sector y a posibles medidas de orden gubernamental sobre la actividad.

Crédito.- La Compañía enfrenta el riesgo de pérdida financiera si un proveedor o contraparte en un Instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar por anticipos entregados a proveedores de bienes y servicios. Sin embargo, la Compañía considera que el riesgo de crédito es menor, una vez que se transfieren los riesgos y beneficios de la propiedad de las unidades construidas. No asume riesgos por fluctuaciones en los tipos de cambio, en virtud de que todas sus operaciones se realizan en U. S. dólares.

Liquidez.- Este riesgo implica que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras a medida que vencen. El enfoque utilizado para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión o apremio financiero.

**D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS**

La Administración efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro, que inciden en la valuación y presentación de algunas partidas de activos y pasivos, y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento; sin embargo, hechos posteriores podrían ocasionar que, en ciertos casos, los resultados finales difieran de los montos estimados por la Administración.

LIGHTHOUSE S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS (Continuación)

Los estimados y criterios utilizados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

E. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
I. V. A. cobrado (Crédito tributario)	11,427	11,328
	=====	=====

F. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Derechos fiduciarios	10,066,347	10,066,347
	=====	=====

Según Escritura Pública del 1 de abril de 2015 se constituyó el Fideicomiso Mercantil Austria por la compañía Vantón S. A. en calidad de Constituyente promotor y la compañía Lighthouse S. A. como Constituyente Aportante y administrado por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S. A..

Los constituyentes transfirieron a título del Fideicomiso Mercantil, al patrimonio autónomo el derecho de dominio de los siguientes bienes: el Constituyente Promotor aportó inicialmente al patrimonio autónomo la cantidad de US\$ 5,000. A su vez, el Constituyente Aportante transfirió a título del Fideicomiso Mercantil los siguientes bienes inmuebles: Solar Uno-Uno de la manzana sesenta, ubicado en la calle catorce (14NE) de la parroquia Tarqui en la ciudad de Guayaquil con 1.546,57 mts<sup>2</sup>; Solar Uno-Dos de la manzana sesenta, ubicado en la calle catorce (14NE) de la parroquia Tarqui en la ciudad de Guayaquil con 1.919,10 mts<sup>2</sup>; Solar Uno-Tres de la manzana sesenta, ubicado en la calle catorce (14NE) de la parroquia Tarqui en la ciudad de Guayaquil con 1.580,53 mts<sup>2</sup>; Solar Uno-Cuatro de la manzana sesenta, ubicado en la calle 13E NE de la parroquia Tarqui en la ciudad de Guayaquil con 1.509,48 mts<sup>2</sup>; Solar Uno-Cinco de la manzana sesenta, ubicado en la calle 13E NE de la parroquia Tarqui en la ciudad de Guayaquil con 2.081,09 mts<sup>2</sup> y Solar Uno-Seis de la manzana sesenta, ubicado en la calle 13E NE de la parroquia Tarqui en la ciudad de Guayaquil con 1.505,12 mts<sup>2</sup>.

El Fideicomiso Mercantil tiene por objeto servir como un mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en el respectivo Contrato, con el fin de coadyuvar al desarrollo del Proyecto Inmobiliario "Plaza Agora XXI". El costo de construcción proyectado fue de US\$ 19,409,916, según el presupuesto original.

La Fiduciaria aceptó la transferencia de los referidos bienes, como aportes de los constituyentes al Fideicomiso, a título de fiducia mercantil irrevocable declaró que en virtud de la naturaleza de su gestión sus obligaciones se hallan limitadas exclusivamente al cumplimiento de las instrucciones impartidas en el respectivo Contrato y que las partes declaran conocer a cabalidad, por lo que de ninguna manera garantiza los resultados esperados del mismo. El avance de la obra del proyecto es del 42.07% al 31 de diciembre de 2017.

LIGHTHOUSE S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

G. CUENTAS POR PAGAR

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores	88,834	94,333
Accionista (ver Nota N)	<u>2,283,807</u>	<u>1,900,104</u>
	<u>2,372,641</u>	<u>1,994,437</u>
	=====	=====

H. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos y salarios	54,323	38,716
Beneficios sociales	<u>396</u>	<u>2,745</u>
	<u>54,719</u>	<u>41,461</u>
	=====	=====

I. CUENTA POR PAGAR A LARGO PLAZO

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Representa saldo por pagar al propietario de los terrenos aportados al Fideicomiso Mercantil Austria, pagadero en setenta y dos cuotas (72) mensuales.	2,167,267	2,527,266
Menos porción corriente	<u>(360,000)</u>	<u>-</u>
Además, se incluye un saldo por pagar de aporte individual al I. E. E. S.	<u>94</u>	<u>-</u>
	<u>1,807,361</u>	<u>2,527,266</u>
	=====	=====

J. CAPITAL SOCIAL

Está representado por 450.000 acciones ordinarias y nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación, de valor nominal US\$ 1.00 cada una.

K. RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

L. PERDIDAS ACUMULADAS

Según el artículo # 361 de la Ley de Compañías, cuando las pérdidas sean del 50% o más del capital social y reservas, la Compañía entrará en disolución, si los socios no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste baste para conseguir su objeto.

De acuerdo con las leyes tributarias, su amortización se efectuará dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que tal amortización no sobrepase del 25% de la utilidad gravable determinada en el respectivo ejercicio.

LIGHTHOUSE S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

M. RESULTADOS ACUMULADOS

Este rubro se origina en la aplicación de la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre de 2011 y publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011, y que incluye:

Superávit por revalorización.- Corresponde al ajuste a valor de mercado realizado a los activos fijos, de conformidad con la NIC 16 Propiedades, planta y equipo. El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

Reserva facultativa.- El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como re liquidación de impuestos, etc..

N. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, la Compañía debe pagar la tarifa impositiva del 22% aplicable a las ganancias sujetas a distribución, o una tarifa impositiva del 12% en el caso de que se reinviertan las ganancias. Sin embargo, dicha Ley establece calcular y efectuar el pago de un anticipo mínimo por concepto de impuesto a la renta, el cual, si es mayor que el valor del impuesto a la renta causado se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta. En noviembre de 2017, el Gobierno Nacional decretó una rebaja del 40% del saldo por pagar del anticipo de impuesto a la renta.

A la fecha, la Compañía tiene exoneración de pago del anticipo de impuesto a la renta, de acuerdo con las leyes tributarias y no ha sido fiscalizada por las autoridades fiscales.

O. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Hasta el 31 de diciembre de 2017, los saldos y principales transacciones efectuadas con compañías y partes relacionadas, en similares términos y condiciones que con terceros, fueron las siguientes:

Cuenta por pagar (corto plazo) a:	
Accionista (ver Nota G)	2,283,807

P. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Servicio de Rentas Internas emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000532, publicada en el Sexto Suplemento del Registro Oficial No. 913 del 30 de diciembre de 2016 mediante la cual se incluyen reformas relacionadas con las normas técnicas para la aplicación del régimen de Precios de Transferencia, para los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales, así: a) deben presentar el Anexo de Precios de Transferencia si las operaciones fueron por un valor acumulado superior a US\$ 3,000,000, y b) deben presentar tanto el Anexo como el Informe Integral de Precios de Transferencia si las operaciones fueron por un valor acumulado superior a US\$ 15,000,000.

LIGHTHOUSE S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

Q. HECHOS POSTERIORES DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión del Informe de auditoría externa (11 de junio de 2018), no se han producido eventos o transacciones que, en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

---