

HANGKUCORP S.A.

Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017
e Informe de los Auditores Independientes

HANGKUCORP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	2
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultados Integral	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9

Abreviaturas:

NIC:	Normas Internacionales de Contabilidad
NIA:	Normas Internacionales de Auditoria
NIIF:	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI:	Servicios de Rentas Internas
US\$:	Dólares de los Estados Unidos de América
IASB	International Accounting Standards Board
IESBA	International Ethics Standards Board for Accountants

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
HANGKUCORP S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de HANGKUCORP S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; así como, las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de HANGKUCORP S.A. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de HANGKUCORP S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Otros asuntos

Los estados financieros de HANGKUCORP S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, fueron auditados por otros profesionales, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 30 de marzo del 2017.

El 2 de febrero de 2018 mediante Resolución SCVS-INC-DNASD-SAS-2018-00001112 de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros del Ecuador fue aprobada la fusión por absorción de GRIFINE S.A. con HANGKUCORP S.A. (entidad absorbida). Esta resolución de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros del Ecuador fue inscrita en el Registro Mercantil No. 912 el 1 de marzo de 2018.

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, 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 negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno de la Compañía, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada 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 evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a 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 vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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

WENS CONSULTING & AUDITING

SC- RNAE - 815

Marzo 30, 2018



Whimpper Narváez S.
Socio
Registro # 22.611

HANGKUCORP S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	Notas	Diciembre 31	
		2017	2016
(en U.S. dólares)			
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos	5	68,640	82,888
Cuentas por cobrar comerciales	6	30,002	2,879
Inventarios		0	2,178
Activos por impuestos corrientes	11	392,353	439,602
Gastos pagados por anticipado		<u>4,574</u>	<u>20,266</u>
Total activos corrientes		495,569	547,813
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos	7	3,587,731	50,634
Propiedades de inversión	8	<u>5,116,057</u>	<u>8,818,394</u>
Total activos		<u>9,199,357</u>	<u>9,416,841</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	9	772,628	1,004,264
Cuentas por pagar comerciales	10	24,502	85,413
Pasivos por impuestos corrientes	11	8,534	11,285
Provisiones	12	<u>146,045</u>	<u>16,802</u>
Total pasivos corrientes		951,709	1,117,764
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	9	910,533	1,683,161
Préstamos compañías relacionadas	13	6,609,532	6,034,799
Otros pasivos no corrientes	14	<u>141,400</u>	<u>160,135</u>
Total pasivos		7,661,465	7,878,095
PATRIMONIO:			
Capital social	15	1,000	1,000
Reservas		262,224	230,642
Resultados acumulados		<u>322,959</u>	<u>189,340</u>
Total patrimonio		<u>586,183</u>	<u>420,982</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>9,199,357</u>	<u>9,416,841</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Hoi Peng Hang Ku
Gerente General



Ing. Tania Abad Mosquera
Contadora

HANGKUCORP S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(en U.S. dólares)	
Ingresos por arrendamiento	16	917,197	960,454
Otros ingresos		<u>405</u>	<u>7,336</u>
Total		917,602	967,790
COSTOS Y GASTOS:			
Costos de ventas	17	(2,177)	(27,823)
Administración y ventas	17	(496,437)	(560,643)
Gastos financieros	17	<u>(178,657)</u>	<u>(304,308)</u>
Total costos y gastos		<u>(677,271)</u>	<u>(892,774)</u>
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		240,331	75,016
Gasto de impuesto a la renta corriente	11	<u>(75,130)</u>	<u>(43,434)</u>
UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>165,201</u>	<u>31,582</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Hoi Peng Hang Ku
Gerente General


Ing. Tania Abad Mosquera
Contadora

HANGKUCORP S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	<u>Capital Social</u>	<u>Reservas</u> (en US dólares)	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero de 2016	1,000	187,193	201,207	389,400
Apropiación de reserva especial, nota 13	0	43,449	(43,449)	0
Utilidad neta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>31,582</u>	<u>31,582</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>1,000</u>	<u>230,642</u>	<u>189,340</u>	<u>420,982</u>
Apropiación de reserva especial, nota 13	0	31,582	(31,582)	0
Utilidad neta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>165,201</u>	<u>165,201</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>1,000</u>	<u>262,224</u>	<u>322,959</u>	<u>586,183</u>

Ver notas a los Estados financieros



Sr. Hoi Peng Hang Ku
Gerente General



Ing. Tania Abad Mosquera
Contadora

HANGKUCORP S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	889,007	934,870
Pagado a proveedores y otros	<u>(473,724)</u>	<u>(352,071)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	415,283	582,799
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Venta de propiedades		
Adquisición de propiedades y equipos	0	(260,354)
Adquisición de propiedades de inversión	<u>0</u>	<u>(151,000)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	0	(411,354)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamos recibidos	574,734	0
Pago de préstamos a largo plazo	<u>(1,004,265)</u>	<u>(158,282)</u>
Efectivo neto utilizados en actividades de financiamiento	(429,531)	(158,282)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
Aumento (disminución) neto durante del año	(14,248)	13,163
Saldo al inicio del año	<u>82,888</u>	<u>69,725</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>68,640</u>	<u>82,888</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Hoi Peng Hang Ku
Gerente General



Ing. Tania Abad Mosquera
Contadora

HANKUCORP S.A.

NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

HANGKUCORP S.A. fue constituida mediante escritura pública de la Notaría Trigésimo Quinto del Cantón Guayaquil, el 8 de Agosto de 2011 y fue aprobada por el Intendente de Compañías de Guayaquil mediante Resolución No. SC.IJ.DJC.G.1.1 de fecha 15 de Agosto de 2011.

La actividad principal de la Compañía es el arrendamiento de bienes inmuebles ubicados en el km. 16.5 vía Daule.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1. *Declaración de cumplimiento*

La Compañía lleva sus registros de contabilidad y prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. La Superintendencia de Compañías Valores y Seguros del Ecuador es la entidad encargada de su control y vigilancia.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Los estados financieros son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía.

2.2. *Bases de preparación*

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas abajo mencionadas. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos, para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos con datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación:

3.1. *Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes*

En el Estado de Situación Financiera se clasifican los saldos en función a sus vencimientos; en corriente cuando el vencimiento es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha sobre la que se informe en los estados financieros y como no corriente los mayores a ese período.

3.2. *Banco*

Representa saldos depositados en cuentas corrientes en bancos nacionales, los cuales no generan intereses y son de libre disponibilidad.

3.3. *Cuentas por cobrar*

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado.

3.4. *Inventarios*

En el año 2016, los inventarios fueron registrados al costo o a su valor neto realizable el que resulte menor. El costo de todas sus existencias comprendió los costos de compra y otros costos directos.

El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el método promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de ventas variables que apliquen.

3.5. *Activos por impuestos corrientes*

Corresponden principalmente a: crédito tributario de impuesto al valor agregado (I.V.A.), de retenciones en la fuente tanto del IVA como de impuestos a la renta efectuados por los clientes; las cuales, se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas de impuestos por recuperar.

3.6. *Gastos pagados por anticipado*

Corresponden a seguros pagados por anticipado, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Representan las primas de seguros anticipados son amortizados mensualmente en línea recta, considerando el período de vigencia para el cual fueron adquiridos.

3.7. *Propiedades y equipos*

Las propiedades y equipos son registradas al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Se clasificará como propiedades y equipos a todo bien tangible adquirido para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como propiedades y equipos. Para el efecto, estos activos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Adquiridos por la entidad
- Usados en la producción y venta de los productos o para propósitos administrativos
- Utilizados durante más de un periodo contable
- Generen beneficios económicos futuros a la compañía
- El costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- La Compañía mantenga el control de estos activos.

3.7.1. *Medición en el momento del reconocimiento*

Las propiedades y equipos se contabilizan en su reconocimiento inicial y posterior a su costo de compra menos depreciación y deterioro.

El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo. Los desembolsos posteriores a la compra, solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

El costo de los elementos de propiedades y equipos comprende:

- a) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c) La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.
- d) Las reparaciones y mantenimiento mayores que se realicen de manera periódica y que son necesarios para que el activo genere beneficios económicos futuros, se cargan a gastos a medida que se incurran. Solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil o su capacidad económica, estos se asimilan como parte del componente y se depreciarán desde la fecha de adquisición hasta la vida útil del componente principal. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en los resultados cuando son incurridos.

3.7.2. Retiro o venta de propiedades y equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

3.7.3. Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales

El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en la estimación, es registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	<u>Años vida útil</u>
Edificios	20
Mejoras	10 - 20
Equipos de computación	3

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada elemento de propiedades y equipos. Los terrenos no están sujetos a depreciación alguna.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

3.7.4. Retiro o venta de propiedades y equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

3.8. Propiedades de inversión

Representan bienes inmuebles mantenidos por la Compañía para generar rentas, plusvalía o ambas, los cuales se miden inicialmente al costo. Luego del reconocimiento inicial son registradas al costo, menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad.

3.9. Pérdidas por deterioro de activos no financieros.

Las propiedades y equipo, y las propiedades de inversión se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro se producen cuando el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el valor neto que se obtendría de su venta o su valor en uso.

En el caso que el valor en libros del activo exceda a su valor recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2017 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de los activos no financieros.

3.10. Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos 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 sobre la que se informa.

Los intereses que generan estos préstamos son registrados dentro del estado de resultados integral como parte de los gastos financieros.

3.11. Cuentas por pagar comerciales

Las cuentas por pagar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor nominal ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que, a un porcentaje importante de las compras realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

3.12. Pasivos por impuestos corrientes

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

3.12.1. Impuesto corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la tasa aumenta al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 25%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

3.12.2. *Impuesto diferido*

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importantes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación este prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

3.12.3. *Provisiones*

Las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

3.13. *Beneficios a los empleados*

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

- a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador y de acuerdo con el método del devengado.
- b. Vacaciones al personal: se registra el costo sobre la base del devengado.
- c. Participación a los trabajadores: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año.

Beneficios de largo plazo:

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente

a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa.

La Compañía determina anualmente la provisión para la jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 3.91% (2016: 4.14%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de los Estados Unidos de Norteamérica que están denominados en la misma moneda en la que beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son: tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, aumentos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se registran en el estado de resultado integral (ORI).

3.14. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir por la prestación del servicio de arrendamiento y por la venta de bienes y servicios, neto de devoluciones o descuentos existentes dentro del periodo. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b) Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción en un corto plazo;
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad;
- d) Los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

3.15. Reconocimiento de costos y gastos

Se registran al costo histórico, reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

Los gastos de administración corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad; así como, de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa de la Compañía.

Los gastos de ventas corresponden a sueldos de vendedores, publicidad, promociones, gastos de fletes y otros gastos en los que se incurre para finalizar la venta y la entrega del producto.

3.16. Estado de Flujos de Efectivo

Los flujos originados por actividades de la operación, incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral. El método utilizado para la presentación del estado de flujos de efectivo es el Directo.

3.17. 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 una 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.

3.18. Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observa la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 32 "Instrumentos Financieros - Presentación" y NIC 39 "Instrumentos Financieros - Reconocimiento y Medición" son clasificados como activos financieros para documentos y cuentas por cobrar. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

3.18.1. Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses, incluyendo los intereses implícitos, se reconoce como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento de interés resultare inmaterial. El periodo de crédito para la venta de bienes oscila entre 30, 45 y 60 días.

3.18.2. *Préstamos y Cuentas por cobrar*

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

3.18.3. *Baja en cuentas de un activo financiero*

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a) Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- b) La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso
- c) La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control

3.19. *Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía*

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del periodo.

3.19.1. *Pasivos financieros*

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

3.20. *Baja en cuentas de un pasivo financiero*

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del periodo.

3.21. Normas contables, nuevas y revisadas, emitidas y su aplicación

Las normativas que se describen a continuación deben ser aplicadas de forma efectiva en el año actual.

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son obligatorias en cuanto a su aplicación a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

3.21.1. Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelación

La compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

3.21.2. Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

Las entidades deben revelar en sus estados financieros el posible impacto de las NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia. Las siguientes revelaciones reflejan una fecha de corte al 31 de diciembre de 2017. El efecto potencial de la aplicación de cualquier NIIF nueva y revisada emitida por el IASB luego del 31 de diciembre de 2017 pero antes de que los estados financieros hayan sido emitidos también debe ser considerado y revelado. El impacto de la aplicación de las NIIF nuevas y revisadas es solo con fines ilustrativos. Las entidades deben analizar el impacto según hechos y circunstancias específicos.

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones)	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

4. USO DE ESTIMADOS Y JUICIOS

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración efectúe estimaciones, juicios y supuestos necesarios que afectan la aplicación de políticas contables y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, planta y equipo, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía, considerando como base depreciable al valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimado.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36 "Deterioro de valor de activos", la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo 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 cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos 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.

Provisión por beneficios a los empleados:

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la Administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

Las obligaciones por prestaciones definidas de la compañía se descuentan a una tasa establecida por referencia a las tasas de mercado al final del periodo de referencia de los bonos corporativos de alta calidad. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

Impuesto a la renta corriente

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

5. BANCO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representa dinero depositado en una cuenta corriente en un banco local, el cual no genera intereses y es de libre disponibilidad.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de US\$30,002 representa importes por cobrar a clientes por concepto de arriendos de bienes inmuebles, los cuales fueron recuperados en los meses de enero y febrero de 2018. En el año 2016, el saldo fue de US\$1,765.

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un resumen de las propiedades y equipos, es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En U.S. dólares)	
Costo	3,618,443	67,443
Depreciación acumulada	<u>(30,712)</u>	<u>(16,809)</u>
Total	<u>3,587,731</u>	<u>50,634</u>
<u>Clasificación:</u>		
Terrenos	3,400,000	0
Edificios	145,424	0
Maquinarias y equipos	39,777	45,833
Equipos de computación	<u>2,530</u>	<u>4,801</u>
Total	<u>3,587,731</u>	<u>50,634</u>

Durante los años 2017 y 2016, los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Equipos</u> (en US dólares)	<u>Equipos de Computación</u>	<u>Total</u>
<u>Costo:</u>					
Saldo al 1 de enero de 2016	0	0	60,559	6,884	67,443
Adquisiciones	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	0	0	60,559	6,884	67,443
Transferencias	<u>3,400,000</u>	<u>151,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3,551,000</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>3,400,000</u>	<u>151,000</u>	<u>60,559</u>	<u>6,884</u>	<u>3,618,443</u>

	<u>Edificio</u>	<u>Equipos</u> (En US Dólares)	<u>Equipos de computación</u>	<u>Total</u>
<u>Depreciación acumulada:</u>				
Saldo al 1 de enero de 2016	0	8,670	0	8,670
Gasto por depreciación	<u>0</u>	<u>6,056</u>	<u>2,083</u>	<u>8,139</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	0	14,726	2,083	16,809
Gasto por depreciación	<u>5,576</u>	<u>6,056</u>	<u>2,271</u>	<u>13,903</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>5,576</u>	<u>20,782</u>	<u>4,354</u>	<u>30,712</u>

Terreno y Edificio.- Representan bienes inmuebles por un total de US\$3.5 millones, ubicados en el Km. 16.5 Vía a Daule, los cuales hasta el año 2016 estuvieron registrados en propiedades de inversión y en el año 2017 fueron transferidos a propiedades y equipos, debido a que en el año 2018, estas propiedades serán utilizadas en las actividades administrativas y de ventas de la Compañía.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un resumen de las propiedades de inversión es como sigue

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En U.S. dólares)	
Costo	5,851,446	9,402,446
Depreciación acumulada	<u>(735,389)</u>	<u>(584,052)</u>
Total	<u>5,116,057</u>	<u>8,818,394</u>
<u>Clasificación:</u>		
Terrenos	1,909,500	5,309,500
Edificios	2,951,838	1,127,855
Mejoras	<u>254,719</u>	<u>2,381,039</u>
Total	<u>5,116,057</u>	<u>8,818,394</u>

Durante el año 2017, los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
	<u>(En US Dólares)</u>			
<u>Costo histórico</u>				
Saldo al 1 de enero de 2017	5,309,500	1,349,350	2,743,596	9,402,446
Transferencia a edificios	0	2,320,998	(2,320,998)	0
Transferencia a propiedades y equipos, nota 7	<u>(3,400,000)</u>	<u>(151,000)</u>	<u>0</u>	<u>(3,551,000)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>1,909,500</u>	<u>3,519,348</u>	<u>422,598</u>	<u>5,851,446</u>

	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Total</u>
		<u>(En US Dólares)</u>	
<u>Depreciación acumulada:</u>			
Saldo al 1 de enero de 2017	221,495	362,557	584,052
Gasto por depreciación	<u>346,015</u>	<u>(194,678)</u>	<u>151,337</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>567,510</u>	<u>167,879</u>	<u>735,389</u>

9. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre de 2017 representa un préstamo a largo plazo con pagos anuales de capital hasta el año 2020, el cual devenga una tasa de interés anual del 8,30%. Los vencimientos anuales del capital de este préstamo son como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En U.S. dólares)	
<i>Corriente:</i>		
2017	0	1,004,264
2018	<u>772,628</u>	<u>0</u>
Total corriente	<u>772,628</u>	<u>1,004,264</u>
<i>No Corriente:</i>		
2018	0	772,628
2019	837,647	837,647
2020	<u>72,886</u>	<u>72,886</u>
Total no corriente	<u>910,533</u>	<u>1,683,161</u>
Total	<u>1,683,161</u>	<u>2,687,425</u>

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un resumen de las cuentas por pagar comerciales es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En US dólares)	
Proveedores	3,679	64,590
Arriendo cobrado por anticipado	<u>20,823</u>	<u>20,823</u>
Total	<u>24,502</u>	<u>85,413</u>

Arriendo Cobrado por Anticipado: Corresponde a valores cobrados de forma anticipada a los clientes por el arriendo de los galpones de almacenamiento de propiedad de la Compañía.

11. IMPUESTOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un resumen de los activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes</i>		
Crédito tributario de impuesto a la renta	131,931	142,465
Crédito tributario IVA	<u>260,422</u>	<u>297,137</u>
Total	<u>392,353</u>	<u>439,602</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes</i>		
IVA cobrado en ventas	7,705	0
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	<u>829</u>	<u>11,285</u>
Total	<u>8,534</u>	<u>11,285</u>

Crédito tributario de impuesto a la renta: Corresponde a valores de retenciones de impuesto a la renta realizadas por los clientes de la Compañía provenientes del año 2016, las cuales son utilizadas en la liquidación del Impuesto a la Renta al cierre de cada ejercicio económico.

Crédito Tributario IVA: Corresponde a valores pagados por concepto de IVA en las compras realizadas por la compañía durante el año 2017, los cuales pueden ser compensados en forma parcial o total en las liquidaciones mensuales del Impuesto al Valor Agregado (IVA).

Gastos de impuesto a la renta corriente

A continuación se resume la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En US dólares)	
<u>Conciliación contable – tributaria del impuesto a la renta:</u>		
Utilidad antes de participación de trabajadores	282,742	88,254
Participación de trabajadores	<u>(42,411)</u>	<u>(13,238)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	240,331	75,016
Mas partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	<u>101,168</u>	<u>2,770</u>
Utilidad gravable	341,499	77,786
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado	<u>75,130</u>	<u>17,113</u>

En el año 2016, el anticipo de impuesto a la renta fue superior al impuesto a la renta causado de US\$17,113, por lo cual el impuesto a la renta mínimo en ese año fue de US\$43,434

Los movimientos de provisión para impuesto a la renta y crédito tributario de impuesto a la renta son como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En US dólares)	
Impuesto a la renta causado	75,130	43,434
(Menos) crédito tributario aplicable al período		
Retenciones en la fuente recibidas en el período	(86,671)	(65,509)
Crédito tributario de años anteriores	<u>(120,390)</u>	<u>(120,390)</u>
Saldo de crédito tributario para el próximo año	<u>(131,931)</u>	<u>(142,465)</u>

Las declaraciones de impuesto a la renta han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2008 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2013 al 2016.

Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos el 22% a partir del año 2013.

Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios que la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incremente del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

12. PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle de las provisiones realizadas por la compañía es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En US dólares)	
Participación de trabajadores	42,411	13,238
Obligaciones con el IESS	417	407
Beneficios sociales	3,696	3,157
Otro beneficio empleados	<u>99,521</u>	<u>0</u>
Total	<u>146,045</u>	<u>16,802</u>

Participación a trabajadores.- De conformidad con las disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

Beneficios sociales.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan prestaciones a favor del personal de la Compañía, de acuerdo con lo estipulado en el Código de Trabajo.

Otros beneficios empleados.- Representa bono entregado a trabajadores de la compañía al cierre del ejercicio económico 2017

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍA Y PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos con partes y compañías relacionadas que se presentan en el Estado de Situación Financiera resultan de las transacciones que, en el curso de sus operaciones se ha realizado con ellas, a continuación, un resumen:

SALDOS:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En US dólares)	
<u>Compañía Relacionada:</u>		
Grifine S.A.	2,102,318	1,229,513
<u>Partes Relacionadas:</u>		
Hoi Peng	4,498,866	4,796,937
Hoy Kao	<u>8,348</u>	<u>8,349</u>
Total	<u>6,609,532</u>	<u>6,034,799</u>

Grifine S.A.: Corresponde a valores otorgados en calidad de préstamos por parte del accionista, los cuales no generan intereses, y existe una promesa de pago firmada sin vencimiento establecido.

Hoi Peng y Hoy Kao: Corresponde a valores otorgados en calidad de préstamos por parte del accionista, los cuales no generan intereses y no tienen vencimiento establecido.

TRANSACCIONES:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Estado de Resultados Integral incluye los siguientes valores percibidos de GRIFINE, Compañía Relacionada:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En US dólares)	
<u>Ingresos:</u>		
Arrendamiento	102,153	59,589
Otros	<u>2,490</u>	<u>5,764</u>
Total	<u>104,643</u>	<u>65,353</u>

14. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle de los saldos de otros pasivos no corrientes es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(En US dólares)	
Ingresos diferidos por arriendos	39,042	59,865
Depósitos en garantía	<u>102,358</u>	<u>100,270</u>
Total	<u>141,400</u>	<u>160,135</u>

Ingresos diferidos por arriendos.- corresponden a ingresos registrados según contrato con el cliente Worldpanel Ecuador Kantarecsa S.A. por arrendamientos los cuales serán reconocidos a medida que se preste el servicio contratado.

Depósitos en garantía.- corresponde a valores recibidos en garantía, por los bienes inmuebles arrendados.

15. PATRIMONIO

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social se encuentra constituido por 1,000 acciones con un valor nominal unitario de US\$1; estas acciones se encuentran totalmente suscritas y pagadas.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la composición accionaria del capital social es como sigue:

<u>Accionista</u>	<u>N° de Acciones</u>	<u>(US dólares)</u>	<u>Participación</u>
Sr. Hoi Peng Hang Ku	700	700	70%
Sr. Hoi Kao Hang Ku	<u>300</u>	<u>300</u>	<u>30%</u>
Total	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>	<u>100%</u>

Reservas:

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. El saldo de esta reserva de US\$500 no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizado en su totalidad.

Reserva Especial.- según se establece en la escritura de Constitución de la Compañía, la Junta general de accionistas puede decidir apropiar una reserva especial proveniente de los resultados acumulados. Esta reserva puede ser repartida entre los accionistas o puede ser utilizada para aumento del capital social.

Resultados Acumulados

Representan los efectos acumulados de utilidades de años anteriores y las del año corriente.

16. INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan ingresos provenientes por el alquiler de bienes inmuebles por US\$917,197 y US\$960,454, respectivamente.

Durante el año 2017 se facturó a las Compañía relacionada Grifine S.A. un total de US\$102,153 por concepto de arrendamiento de bienes inmuebles y un total de US\$2,490 por otros servicios, lo cual suma un total de US\$104,643, y representa un 11% de los ingresos totales de la Compañía Hangkucorp S.A.

17. COSTOS Y GASTOS

Un resumen de los costos y gastos de administración y operativos reportados en los estados financieros es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>	
Costo de ventas	2,177	27,823
Gastos de administración y ventas	496,433	560,643
Gastos financieros	<u>178,657</u>	<u>304,308</u>
Total	<u>677,271</u>	<u>892,774</u>

Un detalle de los gastos de administración y ventas por su naturaleza es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>	
Sueldos y beneficios sociales	152,005	28,906
Honorarios a profesionales	24,763	15,037
Mantenimientos y adecuaciones	900	168,597
Guardiania	28,635	31,824
Publicidad	0	7,973
Servicios básicos	6,717	6,787
Suministros y materiales	7,764	6,854
Impuestos tasas y contribuciones	69,734	72,641
Seguros	25,580	23,025
Depreciaciones	165,241	195,143
Deterioro de cuentas por cobrar	304	0
Otros	14,794	3,856
Total gastos de administración y ventas	<u>496,437</u>	<u>560,643</u>
Costo de ventas	<u>2,177</u>	<u>27,823</u>
Gastos financieros	<u>178,657</u>	<u>304,308</u>
Total	<u>677,271</u>	<u>892,774</u>

18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

El 2 de febrero de 2018 mediante Resolución SCVS-INC-DNASD-SAS-2018-00001112 de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros del Ecuador fue aprobada la fusión por absorción de Grifine S.A. con Hangkucorp S.A. (entidad absorbida). Esta resolución de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros del Ecuador fue inscrita en el Registro Mercantil No. 912 el 1 de marzo de 2018.

A excepción de lo mencionado en los párrafos anteriores, consideramos que entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (Marzo 30 de 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el periodo terminados el 31 de diciembre de 2017 han sido emitidos el 05 de febrero de 2018 con la autorización de la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los accionistas para su aprobación. En opinión de la administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por el directorio y accionistas sin modificaciones.