

DIMEHK BUSINESS & SHIPPING CORPORATION CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

OPERACIONES

DIMEHK BUSINESS & SHIPPING CORPORATION CIA.LTDA., fue constituida en Marzo del 2007 como una Compañía Limitada, de nacionalidad ecuatoriana con domicilio principal en la ciudad de Quito su actividad principal comercialización y explotación de servicios inmobiliarios y a la construcción de toda clase de obras civiles, mecánicas y eléctricas, sean estas en edificios centros comerciales residencias condominios, campamentos, terminales o depósitos.

La Compañía está sometida al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido emitidos con la autorización de fecha 27 de Marzo del 2018 por parte del Gerente General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

1. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros -

Los presentes estados financieros de DIMEHK BUSINESS & SHIPPING CORPORATION CIA. LTDA, constituyen los cuartos estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2017.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

a) Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

DIMEHK BUSINESS & SHIPPING CORPORATION CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.3 Activos y pasivos financieros -

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “activos financieros a valor razonable a través de pérdidas y ganancias” y “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros” cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las cuentas por cobrar comerciales a clientes y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a relacionadas, proveedores y otros pasivos. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, es decir, cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable, más cualquier costo significativo atribuible a la transacción; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas.

DIMEHK BUSINESS & SHIPPING CORPORATION CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior –

a) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la venta de bienes realizadas en el curso normal de operaciones.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan.

(ii) Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente por anticipos a proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado principalmente a proveedores. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.

b) Pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan.

(ii) Préstamos con relacionadas: Corresponde principalmente a préstamos otorgados por los socios para financiar capital de operación y, se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés pactadas al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran en el rubro de gastos financieros del estado de resultados integral y los pendientes de pago se muestran como parte de las cuentas por pagar.

2.3.3 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

DIMEHK BUSINESS & SHIPPING CORPORATION CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.4 Inventarios de Materiales de Construcción -

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor de todos los materia prima que se utiliza en el proceso de construcción de las casa en el proyecto Kaori y Ananda.

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 comercialización y distribución.

2.5 Inventarios de Casas Terminadas –

Los inventarios se registran al costo de los productos terminados comprenden las materias primas, la mano de obra directa, los gastos indirectos de fabricación basados en una capacidad operativa normal y otros costos incurridos para dejar los productos en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta, netos de descuentos atribuibles a los inventarios.

2.6 Obras en Construcción.-

El asunto primordial al contabilizar las obras en construcción es la asignación de los ingresos y los costos de la obra a los periodos contables en los que se realiza el trabajo en construcción.

Cuando los resultados de una obra en construcción puedan ser estimado confiablemente y transferido el riesgo, los ingresos de la obra y los costos asociados deben ser reconocidos como ingresos y costos.

2.7 Propiedades, planta y equipos -

Las propiedades, planta y equipos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

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

La depreciación de otras propiedades, planta y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades, plantas y equipos son las siguientes:

DIMEHK BUSINESS & SHIPPING CORPORATION CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Instalaciones	10
Vehículos	6
Equipo de computación	6
Maquinarias y equipos	10
Muebles y enseres	10

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades, planta y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 1 de enero del 2017, 31 de diciembre del 2017 y 2016 no todos los proyectos se han liquidado en plazos inferiores a 1 año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento por que los bienes adquiridos se han cancelado normalmente.

2.8 Intangibles -

Incluyen los costos de las licencias para poner en uso los programas. Estos costos se amortizan con cargo a las operaciones del año en base al método de línea recta, en un período de 10 años, que es la vida útil estimada de los mismos. La amortización del año se reconoce en el estado de resultados usando el método de línea recta según la vida útil estimada de los activos intangibles, desde la fecha en que se encuentran disponibles para el uso previsto por la gerencia. La vida útil estimada para los activos intangibles dependerá del período de vigencia de uso de licencias.

2.9 Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros -

Los activos sujetos a depreciación (propiedades, planta y equipos) y amortización (intangibles) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2017 y 1 de enero del 2017 se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (de maquinaria).

2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido -

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de

DIMEHK BUSINESS & SHIPPING CORPORATION CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta 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 cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2011 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 estableció 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, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el año 2017, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente. En el 2017 la Compañía registró como impuesto a la renta el valor del impuesto causado, puesto que fue mayor que el anticipo del impuesto a la renta causado sobre la base del 22%.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se incrementa progresivamente hasta llegar al 25% en el 2018.

2.11 Beneficios a los empleados -

DIMEHK BUSINESS & SHIPPING CORPORATION CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de otros pasivos del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los inventarios, costos de ventas, gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo (Jubilación patronal y desahucio):

Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados):

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, requerido y 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 servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan 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 del 6.5% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los 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, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento 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 cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía solo en el desahucio.

DIMEHK BUSINESS & SHIPPING CORPORATION CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.12 Provisiones corrientes -

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, principalmente por beneficios sociales e impuestos se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se puede estimar de manera confiable. Las provisiones se miden por el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa antes de impuesto que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión como motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

2.13 Reserva Legal -

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

2.14 Provenientes de la Adopción por primera vez de las “NIIF” -

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas, las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.15 Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus productos (principalmente inmuebles) en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace entrega de sus productos al comprador y en consecuencia transfieren los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

2.16 Ingresos financieros y costos financieros -

Los ingresos financieros son reconocidos en resultados en la fecha en que se establece el derecho a la Compañía a recibir los pagos. Los costos financieros por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

DIMEHK BUSINESS & SHIPPING CORPORATION CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

2. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas dudosas es determinada por la administración de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.
- Provisión por obsolescencia de inventarios: La estimación para inventarios obsoletos y de lento movimiento es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de adquisición de los inventarios y si se encuentran aptos para la utilización o comercialización. La provisión se carga a los resultados del año para cubrir las pérdidas por inventario en mal estado o no apto para la utilización o comercialización.
- Propiedades, planta y equipos: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.
- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y desahucio. Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos (fundamentalmente efectos de la adopción de las NIIF) se revertirán en el futuro contra la utilidad gravable.

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

La actividad de DIMEHK BUSINESS & SHIPPING CORPORATION CIA. LTDA., la exponen a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo de tipo de cambio, riesgo de precio y otros), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La estrategia de gestión del riesgo de la Compañía se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de la operación.

DIMEHK BUSINESS & SHIPPING CORPORATION CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

(a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

La operación en Ecuador opera en el ámbito internacional pero no está expuesto a riesgo de tipo de cambio por operaciones con monedas extranjeras, por cuanto 99% de sus transacciones comerciales actuales y futuras, activos y pasivos e inversiones están en dólares de los Estados Unidos de Norte América por cuanto es la moneda oficial del país. La Compañía reconoce en resultados las ganancias o pérdidas en moneda extranjera cuando éstas son realizadas.

(ii) Riesgo de precio

La Compañía está expuesta al riesgo de precio de la materia prima, principalmente el hierro, cemento, utilizada para la construcción de inmuebles, producto que está expuesto al riesgo de precio de las casas. Cuando se presentan fluctuaciones de precios de esa materia prima, la principal la Compañía por lo general está en capacidad de transferir de mejor manera los impactos de incrementos o disminución de los precios del hierro y cemento, en el precio de venta de los inmuebles.

(iii) Riesgo de tipo de interés en los flujos de efectivo y en el valor razonable

El riesgo de tipo de interés de la operación surge por lo general de las Obligaciones con relacionadas, las cuales son por préstamos. La política es mantener un apropiado mix entre las tasas de interés fijas y variables de los préstamos, monitoreando las tasas de interés globales, y cuando sea apropiado, tomando coberturas por exposiciones de tasas de interés a través de la suscripción de contratos de coberturas de riesgo de tasas de interés fijas a variables y viceversa.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel de cada unidad de negocio. La Compañía es responsable de la gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como por la exposición al crédito con clientes, incluyendo las cuentas por cobrar y las transacciones comprometidas.

Para los bancos y las instituciones financieras, sólo se aceptan partes clasificadas, de acuerdo con valoraciones independientes, como un rango mínimo de "A".

Los clientes son valorados independientemente considerando su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. Los límites individuales de riesgo se establecen en base a clasificaciones internas de acuerdos con las políticas de la Compañía. La utilización de límites de crédito se vigila de manera regular.

No se han excedido los límites de crédito durante el ejercicio fiscal terminado al 31 diciembre de 2017, y la dirección no espera ninguna pérdida por el incumplimiento de estas contrapartes.

DIMEHK BUSINESS & SHIPPING CORPORATION CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

(c) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez surge de la habilidad que mantiene la Compañía para poder cumplir con las obligaciones de repago de sus pasivos financieros cuando éstos llegan a su vencimiento. El Departamento de Tesorería hace un seguimiento continuo de los presupuestos y necesidades de liquidez de la Compañía con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas a tiempo.

Estas predicciones tienen en cuenta los planes de financiación de deuda, el cumplimiento de ratios, el cumplimiento con los objetivos internos así como los requisitos regulatorios, principalmente los relacionados con las restricciones al endeudamiento concedido por partes relacionadas. Los préstamos concedidos por relacionadas son otorgados principalmente para el financiamiento de proyectos de construcción.

El manejo del riesgo de liquidez involucra mantener fondos disponibles y a la vez la seguridad de que la Compañía tenga acceso adecuado a líneas de crédito comprometidas. Debido a la dinámica del negocio, la Compañía mantiene una flexibilidad dentro de la estructura de fondeo a través del uso de préstamos bancarios.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía sobre bases netas agrupados sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

A continuación se muestran los pasivos financieros vigentes al cierre de cada año, clasificados en función del vencimiento contractual pactado con terceros:

Al 31 de diciembre de 2017	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Proveedores	15.492,44		
Relacionadas	37.147,96	141.234,06	987.120,77
Otras Cuentas por Pagar		3.008,07	
Al 31 de diciembre de 2016	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 5 años
Proveedores	24.821,30		
Relacionadas	33.172,32	119.735,80	1.023527,00
Otras Cuentas por Pagar		601,07	

DIMEHK BUSINESS & SHIPPING CORPORATION CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo “préstamos corrientes y no corrientes”, cuentas por pagar a proveedores y a relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el “patrimonio neto” más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2015 y de 2016 fueron los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Proveedores	24,821	15,492
Relacionadas	1,176,435	1,165,503
Otras Cuentas por Pagar	601	3,008
	<u>1,201,857</u>	<u>1,184,003</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	3,714	21
Deuda neta	<u>1,198,144</u>	<u>1,183,983</u>
Total patrimonio	<u>187,834</u>	<u>251,654</u>
Capital total	<u>1,385,978</u>	<u>1,435,637</u>
Ratio de apalancamiento	<u>86%</u>	<u>82%</u>

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

DIMEHK BUSINESS & SHIPPING CORPORATION CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del 2016		Al 31 de diciembre del 2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,714	-	21	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar a clientes	-	-	-	-
Relacionadas	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	86,326	-	6,435	5,644
Total activos financieros	90,040	-	6,456	5,644
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores	24,821	-	15,492	-
Relacionadas	152,908	1,023,527	141,976	1,023,527
Otras cuentas por pagar	601	-	3,008	-
Total pasivos financieros	178,330	1,023,527	160,476	1,023,527

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalente de efectivo, otros activos y pasivos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos que la compañía mantiene como disponibles en efectivo en las instituciones financieras es el siguiente.

Composición:

	31 de diciembre del	
	2016	2017
Efectivo en caja	50	-
Banco del Pichincha	1,998	21
Banco Pacífico	1,665	-
	3,714	21

6. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los deudores comerciales se forman de la siguiente manera:

DIMEHK BUSINESS & SHIPPING CORPORATION CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	31 de diciembre del	
	2016	2017
Otros	6,255	5,581
	<u>6,255</u>	<u>5,581</u>
Menos - Provisión por deterioro de cuentas por cobrar	-	-
	<u><u>6,255</u></u>	<u><u>5,581</u></u>

7. OBRAS EN CONSTRUCCIÓN

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los proyectos habitacionales Kaori y Ananda que están en obras en construcción ubicados en Tumbaco y Cumbaya.

	31 de diciembre del	
	2016	2017
Poyecto KAORI	357,797	42,976
Poyecto ANANDA	1,151,642	1,460,301
	<u>1,509,439</u>	<u>1,503,277</u>
	-	-
	<u><u>1,509,439</u></u>	<u><u>1,503,277</u></u>

8. INVENTARIOS PARA LA CONSTRUCCIÓN

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los inventarios se forman de la siguiente manera:

	31 de diciembre del	
	2016	2017
Materiales o Bienes para la Construcción	4,836	2,460
Inventario Casas Terminadas	-	180,093
	-	<u>180,093</u>
	-	-
	<u>-</u>	<u><u>180,093</u></u>

9. SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO

DIMEHK BUSINESS & SHIPPING CORPORATION CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se forman por el seguro de vehículo por un año de la siguiente manera:

	31 de diciembre del	
	2016	2017
Seguros Pagados por Anticipado	219	362
	<u>219</u>	<u>362</u>
	-	-
	<u>219</u>	<u>362</u>

10. ANTICIPO PROVEEDORES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los anticipos entregados proveedores para la construcción de los proyectos durante un año.

BENEFICIARIO	CONCEPTO	Nº DOCUMENTO	TOTAL DICIEMBRE 2017
DE LA CRUZ SAN NICOLAS YICELA	7MO ANTICIPO FABRICACION E INSTALACION PASAMANOS ACERO INOX	CE00006046	76.00
DE LA CRUZ SAN NICOLAS YICELA	ANTICIPO FABRICACIÓN PASAMANOS EDIF ANANDA DE LA C	CE00006229	17.00
FEGAN GUERRERO IVONNE ADELA	ABONO FEGAN ADELA DISEÑO DE INTERIORES ANANDA, 007	CE00006292	400.00
		TOTAL	493.00

11. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la depreciación se registra en resultados, en base al método de línea recta, en función de los años de la vida útil estimada, aplicando los siguientes porcentajes anuales.

Activo Fijos

1	Equipo y Herramientas	10%
2	Maquinaria	10%
3	Muebles y Enseres	10%
4	Equipos de Oficina	10%
5	Equipo de Computación	15%
6	Software (intangible)	15%
7	Vehículos	15%
8	Edificios	50%
9	Terrenos	NA

DIMEHK BUSINESS & SHIPPING CORPORATION CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

31 de diciembre de 2017

	Costo Histórico	Depreciación Acumulada	Activo Neto
Maquinaria y equipo	30,940	-16,397	14,543
Muebles y enseres	2,023	-1,143	880
Vehículos	20,200	-13,110	7,090
Equipos de computación	6,626	-5,119	1,507
Software	6,790	-5,998	792
	66,579	-41,767	24,812

31 de diciembre de 2016

	Costo Histórico	Depreciación Acumulada	Activo Neto
Maquinaria y equipo	30,667	-13,358	17,310
Muebles y enseres	2,023	-948	1,074
Vehículos	20,200	-10,830	9,370
Equipos de computación	6,626	-4,168	2,458
Software	6,790	-4,995.4	1,795
	66,306	-34,299	32,007

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

DIMEHK BUSINESS & SHIPPING CORPORATION CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las obligaciones pendientes corresponden a valores ya definidos a proveedores que se deben cubrir en cualquier momento y son los siguientes:

	31 de diciembre del	
	2016	2017
Locales	57,994	52,640
	57,994	52,640
	-	-
	57,994	52,640

13. CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA E IMPUESTO A PAGAR

a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las obligaciones con las instituciones de control como el Servicio de Rentas Internas e Instituto Ecuatoriano de seguridad social se encuentran al día y su sustento se lo puede verificar en cualquier momento tanto en los navegadores o los impresos que guarda la compañía.

	31 de diciembre del	
	2016	2017
Con la Administración Tributaria	11,308	2,264
Impuesto a la Renta por Pagar	4,170	-
	15,478	2,264
	-	-
	15,478	2,264

b) A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre 2017:

DIMEHK BUSINESS & SHIPPING CORPORATION CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	101,620	42,579
Menos - Participación de los trabajadores	<u>(15,243)</u>	<u>(6,387)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	86,377	36,192
Menos - Deducciones (1)	-	-
Más - Gastos no deducibles	16,154	12,908
Menos - Diferencia Temporarias (1)	-	-
Base tributaria	<u>102,530</u>	<u>49,100</u>
Tasa impositiva	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado - pasivo corriente	<u>22,557</u>	<u>10,802</u>
Impuesto causado	22,557	10,802
Anticipo mínimo del impuesto a la renta inferior al impuesto causado	18,387	10,705
Credito Tributario	-	5,742
Impuesto a la renta del año (2)	<u>4,170</u>	<u>(5,644)</u>

- (1) En el 2017 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente y el crédito tributario.

14. CON EL IESS Y BENEFICIOS DE LEY EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los beneficios por pagar del personal corresponden a las provisiones por cancelar en los períodos determinados por la ley y se detallan a continuación:

	31 de diciembre del	
	2016	2017
Con el IESS	3,300	2,503
Beneficios de Ley Empleados	14,175	21,550
Participación Trabajadores	<u>16,956</u>	<u>6,387</u>
	34,432	30,439
	-	-
	<u>34,432</u>	<u>30,439</u>

15. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las obligaciones pendientes por préstamos de socios y de terceros a la compañía valores ya definidos que se deben cubrir en cualquier momento y son los siguientes:

DIMEHK BUSINESS & SHIPPING CORPORATION CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	31 de diciembre del	
	2016	2017
CUENTAS POR PAGAR SOCIOS CORRIENTE	14,243	48,799
CUENTAS POR PAGAR SOCIOS NO CORRIENTE	1,023,527	981,121
CUENTAS POR PAGAR EMPLEADOS	601	3,008
INTERESES POR PAGAR	105,493	92,435
	1,143,864	1,125,363
	-	-
	1,143,864	1,125,363

16. ANTICIPOS CLIENTES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los anticipos entregados por clientes para la adquisición de casas del proyecto kaori y Ananda.

	31 de diciembre del	
	2016	2017
KAORI	11,337	95,118
EDIFICIO ANANDA	115,000	126,957
	126,337	222,075
	-	-
	126,337	222,075

17. PROVISIÓN BENEFICIOS EMPLEADOS

Los saldos de las provisiones para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2017 corresponden al 100% del valor actual de las reservas matemáticas calculadas actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores que al 31 de diciembre del 2017 que se encontraban prestando servicios para la Compañía.

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

	diciembre del 2017
Tasa de descuento	6.00%
Vida laboral promedio remanente	4.9
Futuro incremento salarial	2.50%
Futuro incremento de pensiones	6.00%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS2002
Tasa de rotación	19.09%
Antigüedad para jubilación (Hombres y mujeres)	25 años

DIMEHK BUSINESS & SHIPPING CORPORATION CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	31 de diciembre del	
	2016	2017
JUBILACION PATRONAL	5,202	5,202
PROVISIÓN POR DESAHUCIO	1,362	1,716
	<u>6,564</u>	<u>6,918</u>
	-	-
	<u>6,564</u>	<u>6,918</u>

18. PATRIMONIO

31 de diciembre del 2017 el patrimonio está conformado por los aportes de socios, ganancias acumuladas, pérdidas acumuladas y resultados por Adopción a NIIFS; el capital autorizado de la Compañía es US\$400.00 y el capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2017 comprende 5000,000 participaciones ordinarias de valor nominal US\$1.00 cada una, respectivamente

Katya Andrade	Ecuatoriana	30%
Melissa Del Pozo	Ecuatoriana	15%
Daniela Del Pozo	Ecuatoriana	15%
Diego Del Pozo	Ecuatoriana	15%
Javier Del Pozo	Ecuatoriana	25%
		<u>100%</u>

19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Durante los años 2017 y 2016, los ingresos ordinarios se forman de la siguiente manera:

	31 de diciembre del	
	2016	2017
PROYECTO KAORI	699,272	280,000
PRESTACIÓN DE SERVICIOS	-	-
CONTRATOS DE CONSTRUCCIÓN	-	-
OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES	1,669	250
INTERESES FINANCIEROS	6	-
	<u>700,948</u>	<u>280,250</u>
	-	-

DIMEHK BUSINESS & SHIPPING CORPORATION CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

20. GASTO DE VENTA

Durante los años 2017 y 2016, los gastos de venta se forman de la siguiente manera:

	31 de diciembre del	
	2016	2017
GASTOS BENEFICIOS EMPLEADOS	31	-
HONORARIOS, COMISIONES	-	2,000
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	26,253	877
PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	24	135
COMBUSTIBLES	104	7
SEGUROS Y REASEGUROS	264	325
SEGURIDAD Y VIGILANCIA	-	-
GASTOS DE GESTIÓN	138	-
AGUA, LUZ, ENERGÍA Y TELECOMUNICACIONES	1,115	110
NOTARIOS Y REGISTRADORES	22	19
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	319	374
DEPRECIACIONES	399	-
OTROS GASTOS	677	-
	<u>29,345</u>	<u>3,848</u>
	-	-

21. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Durante los años 2017 y 2016, los gastos administrativos se forman de la siguiente manera:

	31 de diciembre del	
	2016	2017
SUELDOS, SALARIOS Y REMUNERACIÓN	30,595	1,340
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL	6,125	269
BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	18,154	6,810
GASTO PLANES DE BENEFICIOS	250	12
HONORARIOS COMISIONES Y DIETAS	31,111	208
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	50	-
SUMINISTROS Y MATERIALES	1,488	28
ARRENDAMIENTO OPERATIVO	4,320	4,320
GASTOS DE GESTIÓN	440	-
AGUA, LUZ, ENERGÍA Y TELECOMUNICACIONES	522	19
NOTARIOS Y REGISTRADORES	-	-
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	5,164	554
DEPRECIACIONES	623	40
OTROS GASTOS	12	-
	<u>98,853</u>	<u>13,599</u>
	<u>98,853</u>	<u>13,599</u>

DIMEHK BUSINESS & SHIPPING CORPORATION CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

22. GASTOS FINANCIEROS

Durante los años 2017 y 2016, los gastos financieros se forman de la siguiente manera

	31 de diciembre del	
	2016	2017
INTERESES	60,566	56,851
COMISIONES	155	8
IMPUESTO A LA RENTA	22,557	10,802
	<u>83,278</u>	<u>67,661</u>
	<u>83,278</u>	<u>67,661</u>

23. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Gerencia de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.


Ing. Galu Satizábal
CONTADORA
DIMEHK CIA.LTDA.