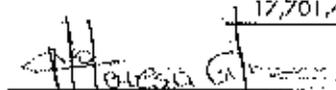


UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Estado de Situación Financiera Separado

Al 31 de diciembre del 2017

(Expresada en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	n Notas	31 de diciembre de 2017	2016
ACTIVOS			
Activo Corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	223,503	691,953
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	7	5,091,281	3,646,992
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	5	1,900,313	3,010,196
Inventarios	8	1,801,457	2,137,677
Otros créditos fiscales	15	626,889	513,830
Activos financieros mantenidos para la venta	9	2,448,194	309,422
Otros activos		9,500	91,114
Total activos corrientes		12,101,137	12,401,384
Activo no corriente			
Propiedad, maquinaria y equipo	10	1,160,002	1,225,921
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	5	201,336	201,136
Inversiones en subsidiarias y asociadas	11	3,567,061	3,567,061
Propiedades de inversión		-	603,146
Activo intangible		672,139	717,573
Total activos no corrientes		5,600,338	6,314,837
Total activos		17,701,475	18,716,221
PASIVOS			
Pasivos corrientes:			
Préstamos y obligaciones financieras	12	4,406,912	5,049,109
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	5,916,054	6,080,290
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	5	145,264	65,566
Ingreso diferido	14	503,081	586,888
Obligaciones acumuladas	16	176,130	110,145
Otras deudas fiscales	15	240,030	256,094
Total pasivos corrientes		11,387,471	12,148,092
Pasivos no corrientes:			
Préstamos y obligaciones financieras	12	1,536,173	1,437,273
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	5	2,957,350	2,782,404
Obligaciones por beneficios definidos	18	206,569	183,364
Total pasivos no corrientes		4,700,092	4,403,041
Total pasivos		16,087,563	16,551,133
PATRIMONIO			
Capital	19	1,722,458	1,722,458
Aporte para futuras capitalizaciones		89,028	89,028
Reserva Legal		99,458	99,458
Resultados acumulados		297,032	254,144
Total patrimonio		1,813,912	2,165,088
Total pasivo y patrimonio		17,701,475	18,716,221
			
		Nicolás Tróvez Gerente General	Teresa Ortiz Contadora General

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

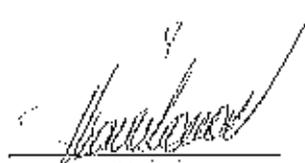
UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Estado de Resultado Integral Separado

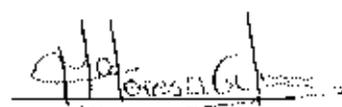
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(Expresada en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2017	2016
Ingresos:			
Ingresos por ventas	20	22,260,412	22,104,587
Costos de ventas		<u>(19,224,027)</u>	<u>(19,289,296)</u>
Margen Bruto		3,036,385	2,815,291
Gastos de Operación:			
Gastos de logística	21	(1,065,030)	(1,044,727)
Gastos de ventas	22	(941,733)	(824,766)
Gastos de administración	23	<u>(858,737)</u>	<u>(809,182)</u>
Total Gastos de Explotación		<u>(2,865,500)</u>	<u>(2,678,675)</u>
Utilidad en operación		170,885	136,616
Gastos financieros		(759,028)	(580,703)
Otros ingresos		297,454	74,868
Ingresos financieros		17,167	147,820
Otros gastos		<u>(48,472)</u>	<u>(15,243)</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta		<u>(331,994)</u>	<u>(236,642)</u>
Impuesto a la renta	17	<u>(52,735)</u>	<u>(89,191)</u>
Pérdida neta antes de otros resultados integrales		<u>(384,729)</u>	<u>(325,833)</u>
Otros resultados integrales			
Ajuste actuarial		<u>(13,866)</u>	<u>(1,886)</u>
Utilidad a disposición de los accionistas		<u>(398,595)</u>	<u>(327,719)</u>



Nicolás Trávez
Gerente General



Teresa Ortiz
Contadora General

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Estado de Cambios en el Patrimonio Separado

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Resultados acumulados

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Otros resultados integrales	Ajustes de primera adopción	Resultados acumulados	Total resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1,722,458	89,028	99,458	83,957	536,161	[40,141]	579,977	2,490,921
Otros resultados acumulados	-	-	-	1,886	-	-	1,886	1,886
Pérdida neta	-	-	-	-	-	[327,719]	[327,719]	[327,719]
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1,722,458	89,028	99,458	85,843	536,161	[367,860]	254,144	2,165,088
Otros resultados integrales	-	-	-	13,866	-	-	13,866	13,866
Ajuste de mercadería	-	-	-	-	-	[166,447]	[166,447]	[166,447]
Pérdida neta	-	-	-	-	-	[398,595]	[398,595]	[398,595]
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1,722,458	89,028	99,458	99,709	536,161	[932,902]	[297,032]	1,613,912


Nicolás Trivez
Gerente General


Teresa Ortiz
Contadora General

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

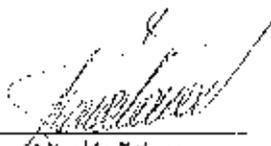
UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

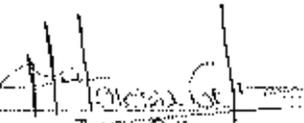
Estado de Flujos de Efectivo Separado

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	2017	2016
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Proveniente de ventas de bienes y prestación de servicios	23,926,006	23,259,470
Utilizado en proveedores por el suministro de bienes y servicios	(23,759,287)	(21,373,004)
Utilizado en empleados	-	(1,547,676)
Utilizado en impuestos	-	(200,913)
Otros ingresos	287,454	143,707
Intereses pagados	(287,790)	(122,792)
Utilizada en otras actividades de operación	-	(422,897)
Efecto neto provisto por (utilizado) en las actividades de operación	166,383	(264,105)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Provenientes de la venta de propiedades, planta y equipo / activos intangibles	-	593
Utilizado en propiedades, planta y equipo / activos intangibles	(91,536)	(102,564)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(91,536)	(101,971)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Proveniente de (utilizado en) préstamos	(543,297)	786,984
Efectivo neto utilizado en (provisto por) actividades de financiamiento	(543,297)	786,984
Disminución (aumento) Efectivo en caja y bancos	(468,450)	420,908
Saldo al inicio	691,953	271,045
Saldo al final	223,503	691,953



Nicolás Travez
Gerente General

Teresa Ortiz
Contadora General

Las notas que se acompañan forman parte integral de los estados financieros.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

1. Información General

Unión Ferretera S.A. UNIFER en adelante "la Compañía" fue constituida en Quito - Ecuador mediante escritura pública del 19 de mayo de 1988 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 29 de agosto del mismo año.

Su actividad principal es la compraventa y comercialización de artículos, maquinaria y equipos de ferretería y construcción, así como también el asesoramiento administrativo a este tipo de empresas para promover ventas; asesoramiento empresarial, económico y técnico a empresas relacionadas con la construcción, ferretería y acabados de construcción; importación y exportación de los bienes anteriormente descritos.

Su domicilio se encuentra en la Av. Mariscal Sucre N70-439 y Reventador.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el personal total de Compañía alcanzó los 113 y 90 empleados respectivamente, entre ejecutivos, personal administrativo, comercial, operativos, producción y técnica.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. Políticas Contables Significativas

a) Base de Preparación -

Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por su siglas en inglés).

b) Declaración de Cumplimiento -

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

c) Base de Medición -

Los estados financieros separados han sido preparados sobre las bases del costo histórico. 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 la 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.

El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17 y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable; pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

ii) Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo:

Después del reconocimiento inicial, la propiedad, maquinaria y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

iii) Método de depreciación y vidas útiles:

El costo o valor revaluado de la propiedad, maquinaria y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La propiedad, maquinaria y equipo se deprecian desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada.

Los métodos y períodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva.

Las tasas de depreciación están basadas en la vida útil estimada de los bienes que son:

	Años
Edificios	25
Maquinaria y equipo	10
Muebles enseres	10
Equipo de computación	3
Vehículos	5 - 8

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada balance general para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de la propiedad, maquinaria y equipo.

iv) Retiro o Venta de propiedad, maquinaria y equipo:

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, maquinaria y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocido en resultados.

En caso de venta o retiro subsecuente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

{Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$}

h) Propiedades de inversión -

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalía o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo.

Cualquier ganancia y pérdida resultante, sea del cambio en el valor razonable o de la venta de la propiedad es inmediatamente reconocida en pérdidas y ganancias como un cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión.

Los ingresos por renta y gastos operaciones relativos a la propiedad, son reportados como ingresos y otros costos, respectivamente.

Cuando el uso de una propiedad cambia de modo que se reclasifica a propiedad, equipos, mobiliarios y vehículos, su valor razonable a la fecha de la reclasificación se convierte en su costo para la contabilización posterior.

i) Deterioro de activos no financieros -

A cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo. El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo se considera que ha perdido su valor y es reducido a su importe recuperable.

Para determinar el valor en uso, los flujos futuros de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos los costos para la venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiere. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiples de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales;

Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestas tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuadas, incluido el deterioro del valor de los inventarios, se reconocen en el estado de resultados en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado.

j) Deterioro del Valor de los Activos Tangibles -

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicio de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de existir alguna).

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

[Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$]

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

k) Inversiones en subsidiarias -

Una subsidiaria es una entidad que es controlada por la Compañía por lo cual ésta última está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre aquella. En estos estados financieros separados las inversiones de la Compañía en subsidiarias se reconocen por el método del costo.

Una asociada es una entidad sobre la que el inversor posee influencia significativa. La influencia significativa se refiere al poder de influir en las decisiones de política financiera y de operación de la entidad receptora de la inversión, pero sin llegar a tener el control o el control conjunto de esta. Las consideraciones a tener en cuenta para determinar la existencia de influencia significativa o control conjunto son similares a las que resultan necesarias para determinar la existencia de control sobre las subsidiarias.

Las inversiones en asociadas se contabilizan mediante el método de participación. Según el método de la participación, la inversión en asociada se reconoce inicialmente al costo. El importe en libros de la inversión se ajusta para reconocer los cambios en la participación de la Compañía sobre los activos netos de la asociada desde la fecha de la adquisición. La plusvalía relacionada con la asociada se incluye en el importe en libros de la inversión. Esta plusvalía no se amortiza ni se somete individualmente a pruebas de deterioro del valor.

l) Activos mantenidos para la venta -

Corresponde a aquel activo cuyo importe en libros será recuperado fundamentalmente a través de una transacción de venta (considerada altamente probable en el corto plazo), en lugar de su uso continuado. Dicho activo es medido al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos el costo de venta.

m) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar -

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corresponden a obligaciones existentes a la fecha del balance, surgidos como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se puede estimar fiablemente.

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

n) Costos de préstamos -

Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

o) Beneficios a Empleados -

ii) Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicios presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

p) 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.

q) Instrumentos Financieros -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera cuando se convierte en parte de las disposiciones contractuales de un instrumento financiero.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

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

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Los instrumentos financieros comprenden las inversiones en instrumentos de patrimonio, depósitos a plazo, créditos por ventas y otros créditos; efectivo y equivalentes de efectivo, préstamos y deudas comerciales y otras deudas. Los instrumentos financieros de la Compañía son clasificados en las siguientes categorías:

- Activos financieros al valor razonable con cambios en el estado de resultados.
- Comprende principalmente el efectivo y equivalentes de efectivo.
- Crédito por ventas y otros deudores.
- Préstamos y otros créditos: medidos al valor razonable.
- Otros pasivos financieros: medidos al costo amortizado en base a la tasa efectiva de interés.

La clasificación depende de la naturaleza y el propósito del instrumento financiero y es determinada al tiempo del reconocimiento inicial.

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo.

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial en cuentas por cobrar, préstamos bancarios corto y largo plazo, cuentas por pagar proveedores, emisión de obligaciones, papel comercial y titularización de flujos futuros.

Los instrumentos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable.

r) Impuesto a la Renta -

El gasto por el impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido reconocidos de acuerdo a la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias".

i) Impuesto Corriente

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

ii) Impuestos Diferidos

El impuesto diferido es reconocido aplicando el método del pasivo sobre las diferencias temporales. Los impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporales y son calculadas a la tasa que estará vigente a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

iii) Impuestos corrientes y diferidos

Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

s) Reconocimiento de Ingresos -

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

Los ingresos por venta de producto terminado son reconocidos cuando el riesgo y beneficios significativos de la propiedad de los bienes han sido transferidos sustancialmente al comprador, lo que generalmente ocurre al momento de despacho de los bienes.

La estimación por devoluciones y los descuentos por volumen otorgados a los clientes son rebajados de los ingresos por venta.

t) Reconocimiento de Costo de Ventas y Gastos de Operación -

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

u) Activos Financieros -

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "inversiones mantenidas hasta el vencimiento" "activos financieros disponibles para la venta", y "préstamos y partidas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento

Son activos financieros no derivados con una fecha de vencimiento fijada, cuyos pagos son de cuantía fija o determinable, y la entidad tiene la intención efectiva y además, la capacidad, de conservar hasta su vencimiento.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

[Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$]

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, incluyendo los arrendamientos financieros por cobrar, son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros descontados a la tasa de interés efectivo original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

Baja de un activo financiero

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando explren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

v) Pasivos Financieros -

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros medidos al costo amortizado

Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Obligaciones Bancarias y Financieras

Las deudas bancarias y financieras se reconocen inicialmente al valor nominal que se aproxima al valor razonable neto de los costos incurridos de la transacción. En ejercicios posteriores, las deudas se expresan al costo amortizado.

Baja de un pasivo financiero

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

- w) **Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera Nuevas y revisadas que son efectivas en el año actual**

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

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.

Los pasivos de la Compañía provenientes de actividades de financiación consisten en préstamos y otros pasivos financieros. De acuerdo con las disposiciones del período de transición de estas modificaciones, la Compañía no ha revelado información comparativa para el período anterior. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía.

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos de las pérdidas no realizadas

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las enmiendas indican cómo una entidad debe evaluar si existirán suficientes ganancias fiscales futuras las cuales puedan ser utilizadas como diferencias temporales deducibles.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía ya que la Administración de la Compañía evalúa la suficiencia de las ganancias fiscales futuras de una manera que es consistente con estas modificaciones.

- x) **Nuevas normas revisadas emitidas pero aún no efectivas**

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos. Aquellas que pueden ser relevantes para la Compañía se señalan a continuación:

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

NIF	Título	Efectiva a partir de
NIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
NIF 2	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversorista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 28	Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a los NIF Ciclo 2014 - 2016	Enmiendas a la NIF 1 y NIC 28	Enero 1, 2018
CINIF 23	La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIF Ciclo 2015 - 2017	Enmiendas a la NIF 3, NIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIF 9 Instrumentos financieros

La NIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuya objetivo se

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

cumpla tanto al recibir los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores.

Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

[Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$]

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversorista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 fue diferida para una fecha que aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas

Las modificaciones clarifican lo siguiente:

- Disminuciones por debajo del costo en el saldo en libros de instrumentos de deuda a tasa fija, medidos a valor razonable, para los cuales la base tributaria se mantiene al costo, da lugar a una diferencia temporal deducible, independientemente de si el tenedor de los instrumentos de deuda espera recuperar el saldo en libros mediante la venta o por el uso, o si es probable que el emisor pagará todos los flujos de caja contractuales.
- Cuando una entidad evalúa si existirán utilidades gravables disponibles para ser utilizados como diferencia temporal deducible, y las leyes impositivas restringen la utilización de las pérdidas para deducirse de los ingresos gravables de un tipo específico, una entidad evalúa la diferencia temporal deducible en combinación con otras diferencias temporarias deducibles de ese mismo tipo, pero de forma separada de otros tipos de diferencias temporarias.
- La estimación de utilidades gravables futuras puede incluir la recuperación de algún tipo de activo de la entidad por un valor superior al saldo en libros si hay suficiente evidencia que es probable que la entidad alcanzará los mismos; y,
- En la evaluación de si existen utilidades gravables futuras suficientes, una entidad debe comparar las diferencias temporarias deducibles con las utilidades gravables futuras excluyendo las deducciones impositivas que resulten de la reversión de dichas diferencias temporarias deducibles.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros separados.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

3. Administración de Riesgos Instrumentos Financieros

Factores de Riesgo Financiero

La naturaleza de las operaciones y la base de clientes expone a la Compañía a diversos riesgos financieros como es: a) riesgo de mercado, b) riesgo de precio en compra de materia prima, c) riesgo de tasa de interés, d) riesgo de crédito; y, e) riesgo ambiental.

La Administración de la Compañía es responsable por establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo de la Compañía. Las políticas de administración de riesgo son establecidas para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía, establecer los límites y controles de riesgo apropiados y monitorear esos riesgos y el cumplimiento por parte de la Compañía con esos límites. Las políticas y los sistemas de administración de riesgo son revisadas regularmente para reflejar los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Compañía. Por medio de capacitación, normas y procedimientos administrativos, la Compañía busca crear un ambiente de control disciplinada y constructivo en el cual los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

3.1 Riesgo de Mercado

Contenido principalmente en:

Riesgos Precio Compra de Materia Prima

Los riesgos relacionados a las compras más importantes son el desabastecimiento por falta de materia prima, problemas de calidad entre lo acordado (acuerdo de calidad) y/o entregado por el proveedor, ubicación geográfica del proveedor y problemas de transporte y logística.

Riesgo de Tasa de Interés

El riesgo de la tasa de interés en la deuda equivale al riesgo de los flujos de efectivo futuros de los instrumentos financieros debido a la fluctuación de la tasa de interés en el mercado. La exposición de la Compañía frente a riesgos en los cambios en la tasa de interés de mercado está relacionada principalmente a obligaciones de largo plazo con tasa variable.

3.2 Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de involucrarse con partes solventes como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con Compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

La evaluación de crédito se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar. El cálculo está basado en experiencia histórica real.

3.3 Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo que la Compañía no posea recursos líquidos para atender sus obligaciones.

La Compañía resuelve periódicamente la estimación de la cantidad de dinero que debe mantener en efectivo para atender sus obligaciones a tiempo, es por esto que al final de cada período la Compañía ha contado con flujos de caja derivados de las actividades operativas como lo es la recuperación de cartera de sus clientes, así como del financiamiento de los accionistas para solventar sus operaciones.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

3.4 Gestión del Riesgo de Capital

Los objetivos de la Compañía, en relación con la gestión del capital son: a) salvaguardarlo para continuar como negocio en marcha; b) procurar un rendimiento para los accionistas; y, c) mantener una estructura óptima del capital reduciendo el costo del mismo.

La Compañía busca mantener un adecuado nivel de endeudamiento sobre el total del patrimonio neto considerando la industria y los mercados en los que opera. La Gerencia mantiene suficiente liquidez para financiar niveles de operaciones normales y cree que la Compañía mantiene acceso apropiado al mercado para necesidades de capital de trabajo de corto y mediano plazo.

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

	31 de diciembre	
	2017	2016
Índice de liquidez	1.06 veces	1.02 veces
Pasivos totales / patrimonio	9.97 veces	7.64 veces
Deuda financiera / activos totales	34%	35%

3.5 Riesgo ambiental

Para la Compañía es importante lograr la satisfacción de los clientes a través del cumplimiento de sus requisitos, así como también a través del cumplimiento de las normas y reglamentos que sean aplicables al producto; al cuidado del ambiente mediante la identificación, evaluación y mitigación de los riesgos ambientales en todos sus procesos cumpliendo con la legislación ambiental vigente; así como a la seguridad y salud ocupacional de sus colaboradoras; por lo que, esta dirección no escatima esfuerzo alguno que esté destinado al cumplimiento de éstos objetivos. Estas condiciones son fijadas a fin de que la empresa sea competitiva a lo largo del tiempo.

3.6 Índice de endeudamiento

El índice de endeudamiento del período sobre el que se informa es el siguiente.

	31 de diciembre de	
	2017	2016
Deuda [1]	5,943,085	6,486,382
Bancos y fondos líquidos (incluyendo el efectivo y bancos en un grupo de disposición mantenido para la venta)	223,503	691,953
Deuda neta	5,719,582	5,794,429
Patrimonio [2]	1,613,912	2,165,088
Índice de deuda neta y patrimonio	3,54%	2,67%

1) La deuda se define como préstamos a largo y corto plazo (excluyendo los derivados y los contratos de garantía financiera).

2) El patrimonio incluye todas las reservas y capital de la Compañía gestionados como capital.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

[Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$]

3.7 Instrumentos Financieros por Categorías

Las políticas contables para instrumentos financieros han sido aplicadas a los ítems debajo.

	31 de diciembre de,	
	2017	2016
Activos a costo amortizado según estado de situación financiera:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	223,503	691,953
Cuentas por cobrar comerciales y otras		
Cuentas por cobrar	5,091,281	5,646,992
Otras cuentas por cobrar - partes relacionadas	<u>2,101,449</u>	<u>3,211,332</u>
Total	<u>7,416,233</u>	<u>9,550,277</u>
Pasivos a costo amortizado según estado de situación financiera:		
Préstamos	5,943,085	6,486,382
Cuentas por pagar comerciales y otras		
cuentas por pagar	5,916,054	5,049,109
Otras cuentas por pagar - partes relacionadas	<u>3,102,614</u>	<u>2,847,970</u>
Total	<u>14,961,753</u>	<u>14,383,461</u>

Al final del período sobre el que se informa, no existe concentración de riesgo de crédito significativas para los instrumentos de deuda designados al valor razonable con cambios en los resultados. El importe en libros que se refleja anteriormente representa la máxima exposición al riesgo de crédito de la Compañía para dichos préstamos y cuentas por cobrar.

Valor razonable de los instrumentos financieros.

La administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable.

4. Estimaciones y Juicios Contables

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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:

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

i) Deterioro de activos -

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

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

ii) Provisiones para obligaciones por beneficios definidos -

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 varias supuestas. 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, la cual se determina utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios, la cual ha sido considerada en base a los bonos de alta calidad del Ecuador.

iii) Estimación de vidas útiles de propiedad, maquinaria y equipo

El tratamiento contable de la inversión en propiedades, planta y equipos considera la realización de estimaciones para determinar el período de vida útil utilizado para el cálculo de su depreciación y amortización (nota 2 - g).

iv) Impuesto a la renta diferido -

La Compañía evalúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperabilidad depende, en última instancia, de la capacidad de la Compañía para generar beneficios imponibles a lo largo del período en el que son deducibles los activos por impuestos diferidos. En el análisis se toma en consideración el calendario previsto de reversión de pasivos por impuestos diferidos, así como las estimaciones de beneficios tributables, sobre la base de proyecciones internas que son actualizadas para reflejar las tendencias más recientes.

La determinación de la adecuada clasificación de las partidas tributarias depende de varios factores, incluida la estimación del momento y realización de los activos por impuestos diferidos y del momento esperado de los pagos por impuestos. Los flujos reales de cobros y pagos por impuesto sobre beneficios podrían diferir de las estimaciones realizadas por la Compañía, como consecuencia de cambios en la legislación fiscal, o de transacciones futuras no previstas que pudieran afectar a los saldos tributarios.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

v) Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos, originalmente, sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha de cierre, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

5. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Las principales transacciones, realizadas con compañías relacionadas son:

Estado de Situación financiera:	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Activos:		
Cuentas por cobrar comerciales:	(1)	
Unifarmasol Cía. Ltda.	186,343	168,256
Aceroflex Cía. Ltda.	162,441	162,441
Travez Hnos Cía. Ltda.	152,779	146,350
Distribuidora Falconí Travez Cía. Ltda.	123,320	237,294
Ferretería Travez Ortiz Feltrorsa S.A.	111,371	77,134
Steelflex S.A.	103,866	101,468
Aceroferreter y Construcciones Cía. Ltda.	76,696	59,746
Guerrón Machuca Paul Aldrín	59,863	118,000
Hernández Travez Juan Pablo	30,161	30,161
Krepi S.A.	20,102	243,244
Unifacero Cía. Ltda.	13,588	29,482
Hierro & Construcciones Ferrasa Hof S.A.	10,000	10,000
Transjica S.A.	8,228	1,628
Travez Rentería Ángel Boris	4,848	4,695
Guillermo Pasqual Cía. Ltda.	4,588	19,288
Cibermarkets Cía. Ltda.	3,622	3,622
Travez Ana Marieta	1,329	1,329
Travez Travez Luis Ernesto	1,050	99
Travez Navas Nicolás	613	283
Estampados Metálicos Nicolalde Nicolalde Cía. Ltda.	224	1,849
Travez García Santiago Gabriel	-	39
Otras cuentas por cobrar accionista	80,194	23,661
Subtotal	1,155,226	1,139,949

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Préstamos:	(2)		
Ferrotorfa Travez Ortiz Ferroarso S.A.		390,640	470,000
Steefflex S.A.		258,353	258,353
Uniarmasol Cía. Ltda.		128,261	128,261
Aceroflex Cía. Ltda.		107,760	107,761
Travez Hnos Cía. Ltda.		44,065	27,455
Uniacero Cía. Ltda.		17,344	17,344
Krepi S.A.		-	762,189
Subtotal		946,223	1,771,363
Total		2,101,449	3,211,332
Pasivos:			
Préstamos:			
Travez Travez Gloria Teresa	(3)	1,308,564	1,544,208
Travez Navas Nicolás Heriberto		327,969	444,881
Mónica de los Ángeles Travez Rentería		182,604	182,604
Magdalena García Bautista		99,064	99,064
Travez Rentería Ángel Boris		49,112	49,112
Travez Travez Luis Ernesto		-	20,127
Subtotal		1,967,313	2,339,996
Cuentas por pagar comerciales:			
Distribuidora Falconí Travez Cía. Ltda.		595,150	443,511
Krepi S.A.		495,610	-
Travez Rentería Cía. Ltda.		25,683	25,683
Uniacero Cía. Ltda.		-	22,859
Travez Navas Nicolás Heriberto		7,517	8,526
Travez Rentería Ángel Boris		6,019	3,659
Travez Travez Luis Ernesto		3,054	3,580
Guilermo Pasquel Cía. Ltda.		2,117	-
Otros		151	156
Subtotal		1,135,301	507,974
Total		3,102,614	2,847,970

- (1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las cuentas por cobrar con relacionadas se presentan en su valor neto, han sido compensadas de acuerdo a lo permitido por la Norma vigente y por decisión de la Administración pues se tiene la intención de cancelar los valores netos. Se generan principalmente por venta de bienes y servicios prestados y facturados a sus entidades relacionadas.
- (2) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, representan préstamos otorgados por sus compañías relacionadas, utilizados principalmente para el pago de capital de trabajo, los mismos que no generan intereses.
- (3) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, representan préstamos que se generan principalmente por la compra - venta de acciones que serán compensados una vez efectuada la fusión, los mismos que no generan intereses.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Caja chica	4,160	3,980
Fondo rotativo	(1) 2,000	2,000
Bancos	(2) 217,343	685,973
Total	223,503	691,953

(1) Corresponde a valores entregados al fideicomiso "Fiduciaria Fidecuador S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos" por parte de UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER, que otorga los derechos de cobra que genera los flujos futuros provenientes de la facturación de las ventas de las sucursales Unifer Carcelén, Tumbaco y Santa Bárbara.

(2) Constituyen cuentas corrientes en dólares de los Estados Unidos de América en diversas entidades financieras locales, las cuales son de libre disponibilidad.

7. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

La composición de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes Locales	(1) 4,285,200	4,718,183
Menos provisión de cuentas incobrables	(451,044)	(304,434)
	3,834,156	4,413,749
Otras cuentas por cobrar:		
Anticipos proyectos	(2) 529,534	640,703
Garantías	(3) 326,922	41,568
Clientes por facturar	(4) 235,280	263,597
Anticipos proveedores	(5) 23,290	238,328
Tarjeta de crédito	8,902	20,263
Cheques postfechados	-	16,716
Empleados	6,357	11,468
Otras cuentas por cobrar	(6) 126,838	600
	1,257,125	1,233,243
Total	5,091,281	5,646,992

(1) Las cuentas por cobrar a clientes tienen vencimientos corrientes y no generan intereses.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- [2] Los anticipos proyectos corresponden a canjes que Unión Ferretera S.A. Unifer, mantiene con los proveedores de propiedades inmobiliarias en el proyecto que están construyendo. Las negociaciones se hacen con un acuerdo privado o una promesa de compra venta que establece que una parte del valor de las facturas de mercadería no será pagada por el constructor sino que se irá acreditando como un anticipo de la propiedad que será entregada al final de proyecto.

Al 31 de diciembre del 2017, se detallan las principales propiedades en canje que maneja Unión Ferretera S.A. Unifer:

1. SIRIA DOS: La propiedad registra una promesa de compra venta por un valor de US\$ 114,000, a la fecha de revisión estaba en proceso constructivo.
 2. SEGOVIA: La propiedad registra una promesa de compra venta por un valor de US\$ 95,800, a la fecha está pendiente de entregar por parte del proveedor inmobiliario.
 3. FORESTA: La propiedad registra una promesa de compra venta por un valor de US\$ 183,645, a la fecha se encuentra en proceso de entrega.
 4. FERROVIARIA: La propiedad está en proceso de venta, mantienen firmada la promesa de compra venta por un valor de US\$ 26,000.
- [3] Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene garantías entregado principalmente al proveedor Unión Cementera Nacional UCEM, la misma que mantiene en el Banco de la Producción S.A. Produbanco por un valor de US\$ 200,000, para la apertura de la línea de crédito, los cuales son renovados anualmente.
- [4] Al 31 de diciembre del 2017, los clientes por facturar corresponde a mercadería entregado al cliente que posteriormente se factura.
- [5] Los anticipos proveedores corresponden a valores entregados a los proveedores con la finalidad de garantizar la entrega de la mercadería.
- [6] Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene un crédito mutuo corresponde a un contingente por juicio a siete ex empleados que Unión Ferretera S.A. Unifer mantiene y a la fecha es favorable para la Compañía.

La clasificación por vencimiento de cuentas por cobrar comerciales fue la siguiente:

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Corriente	804,728	1,360,739
De 0 a 30 días	808,756	591,190
De 31 a 60 días	225,888	219,431
De 61 a 90 días	66,810	105,508
De 91 a 120 días	36,113	142,190
De 121 a 180 días	156,340	249,901
De 181 a 360 días	344,020	658,789
De 361 días en adelante	1,842,545	1,390,435
Total	4,285,200	4,718,183

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El movimiento de la estimación para pérdidas por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Saldo inicial del año	304,434	218,831
Provisión cargada al gasto	146,610	89,510
Reverso	-	(3,907)
Saldo al final del año	<u>451,044</u>	<u>304,434</u>

8. Inventario

Un detalle de los inventarios es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Inventario	1,801,457	2,001,210
Inventario en consignación	-	136,667
Total	<u>1,801,457</u>	<u>2,137,877</u>

9. Activos financieros mantenidos para la venta

Un resumen de activos financieros mantenidos para la venta es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Departamentos (1)	261,670	269,522
Terreno (2)	2,186,524	-
Vehículo	-	39,900
Total	<u>2,448,194</u>	<u>309,422</u>

(1) Corresponde a departamentos disponibles para la venta, que la Compañía recibe mediante canje por materiales de la construcción, a continuación un detalle:

- Corresponde a la promesa de compra venta otorgada por el Fideicomiso San Rafael representada por la fiduciaria de compañía Fideval S.A., quién realiza la entrega de una oficina Cuadro E, de una superficie aproximada de setenta y ocho con setenta y ocho metros cuadrados (78,68m²) y tres estacionamientos, los cuales formarán parte del proyecto inmobiliario denominado Edificio San Rafael Business Center, valorada en US\$ 114,670.
- Corresponde a la promesa de compra venta otorgada por Corporación Valarezo Noboa S.A., a favor de Unión Ferretera S.A. Unifer, los partes de mutuo acuerdo, han establecido que el valor de US\$ 147,000, por la compraventa del departamento, dos estacionamiento y una bodega, del Edificio Zurich, que han sido cancelado en su totalidad por Unión Ferretera S.A. Unifer, mediante canje por materiales de la construcción que fueron recibidos con anterioridad a la firma del contrato.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(2) Corresponde principalmente a los terrenos en dación de pago en:

- a) Corresponde a la dación de pago de un lote de terreno situado en la Parroquia Amaguaña, Cantón Quito, Provincia de Pichincha, entregado por la Compañía Krepí S.A., cuya área útil es de sesenta y dos mil novecientos veinte metros cuadrados (62.920.00 m²), a favor de Unión Ferretera S.A. Unifer, cuyo valor asciende a US\$ 1,559,377.
- b) Corresponde a un lote de terreno 7.870 m², ubicado en Mirasierra - Tingo, de propiedad Unión Ferretera S.A. Unifer, cuyo valor asciende a US\$ 339,626.
- c) Corresponde a dos lotes de terreno 300 superficie 1292 m² y lote 299 superficie 1292 m², ubicado en Tonsupa - Esmeraldas, de propiedad Unión Ferretera S.A. Unifer, cuyo valor asciende a US\$ 263,520; y,
- d) Corresponde al inmueble diecisiete A de la manzana B, situado en la ciudadela La Milina, parroquia José Luis Tamayo del cantón Salinas, entregado por el Sr. César Antonio Paredes Cobos, cuya área es de doscientos cuarenta metros cuadrados (240 m²), cuyo valor asciende a US\$ 24,000.

10. Propiedad, maquinaria y equipo

Un resumen de propiedades, maquinaria y equipo es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Costo	1,529,307	1,516,743
Depreciación acumulada	(369,305)	(290,822)
Total	1,160,002	1,225,921
Clasificación:		
Terrenos	426,932	426,932
Vehículo	396,315	440,381
Edificio	140,589	146,406
Maquinaria y equipo	98,324	103,311
Instalaciones	54,509	60,657
Equipo de computación	24,548	21,326
Obras en proceso	9,430	8,985
Muebles y enseres	9,355	17,923
Total	1,160,002	1,225,921

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Los movimientos de propiedad, maquinaria y equipos fueron como sigue:
No depreciables:

Saldo o Valuación	Terrenos	Vehículos	Edificios	Maquinaria y Equipos	Instalaciones	Equios de Computación	Obras en Proceso	Muebles y Enseres	Total
Saldo 31 de Diciembre de 2015	395,994	575,355	76,609	162,060	27,624	40,596	58,008	26,588	1,362,830
Adiciones	30,938	-	-	-	-	-	73,907	-	104,245
Reclasificaciones	-	45,000	74,886	(3)	40,699	7,139	(122,330)	6,749	52,140
Bajas / Ventas	-	-	-	-	-	(2,472)	-	-	(2,472)
Saldo 31 de Diciembre de 2016	426,932	620,355	151,495	162,057	68,323	45,263	8,985	33,337	1,516,743
Adiciones	1,535,543	79,466	23,384	3,572	-	8,053	445	-	1,650,463
Transferencias a activos disponibles para la venta	(1,535,543)	-	(23,384)	-	-	-	-	-	(1,558,927)
Reclasificaciones	-	-	-	6,749	-	-	-	(6,749)	-
Bajas	-	(78,972)	-	-	-	-	-	-	(78,972)
Saldo 31 de Diciembre de 2017	426,932	620,845	151,495	172,378	68,323	53,316	9,430	26,588	1,529,307
Depreciación									
Saldo 31 de Diciembre de 2015	-	(124,938)	(490)	(14,160)	(5,190)	(19,625)	-	(13,053)	(207,446)
Adiciones	-	(55,032)	(4,599)	(12,155)	(2,486)	(5,501)	-	(4,792)	(84,565)
Reclasificaciones	-	-	-	(2,431)	-	-	-	2,431	-
Bajas / Ventas	-	-	-	-	-	1,189	-	-	1,189
Saldo 31 de Diciembre de 2016	-	(179,970)	(5,089)	(58,746)	(7,666)	(23,937)	-	(15,414)	(290,822)
Adiciones	-	(58,223)	(5,967)	(15,156)	(6,148)	(4,831)	-	(1,971)	(92,296)
Reclasificaciones	-	-	-	(152)	-	-	-	152	-
Bajas	-	19,663	150	-	-	-	-	-	13,813
Saldo 31 de Diciembre de 2017	-	(224,530)	(10,906)	(74,052)	(13,814)	(28,768)	-	(17,253)	(369,303)
Total	426,932	396,315	140,589	98,324	54,509	24,548	9,430	9,355	1,160,502

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

11. Inversiones en subsidiarias y asociadas

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las inversiones en subsidiarias y asociadas son como sigue:

	Porcentaje de participación en el capital	2017	2016
<u>Inversiones en subsidiarias:</u>			
Distribuidora Falcón Trávez Cía. Ltda.	100%	2,995,940	2,995,940
Uniacero Cía. Ltda.	100%	445,102	445,102
Aceroferreter y Construcciones Cía. Ltda.	100%	96,962	96,962
Trávez Hnos Cía. Ltda.	100%	26,986	26,986
Steelflex S.A.	100%	1,299	1,299
Transporte Pasado Nico Servicios Logísticos Transnicio S.A.	63%	760	760
<u>Inversiones en asociadas:</u>			
Ferrocosta S.A.	1.00%	8	8
Krepi S.A.	0.13%	1	1
Trávez Rentería Cía. Ltda.	0.10%	1	1
Unarmasot Cía. Ltda.	0.10%	1	1
Ferretería Trávez Ortiz S.A.	0.002%	1	1
		<u>3,567,061</u>	<u>3,567,061</u>

Los estados financieros separados de la Compañía por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 y 2016, también se presentan consolidados con sus compañías asociadas y subsidiarias en las cuales posee control, tal como lo establece la NIIF 10 estados financieros consolidados; sin embargo, por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se presentan estados financieros separados.

12. Préstamos y obligaciones financieras

Un resumen de los préstamos y obligaciones financieras de corto y largo plazo es el siguiente:

		Al 31 de diciembre de,	
		2017	2016
<u>Garantizado - al costo amortizado</u>			
Capital	(1)	4,440,061	4,229,979
Interés		105,194	83,672
Subtotal		4,545,255	4,313,651
Fideicomiso mercantil	(2)	1,381,488	2,168,430
Tarjeta de crédito		16,342	4,301
Total		<u>6,943,085</u>	<u>6,486,382</u>

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Clasificación		
Corriente	4,406,912	5,049,109
No corriente	1,536,173	1,437,273
Total:	5,943,085	6,486,382

(1) Corresponden a créditos a corto plazo obtenido en instituciones financieras locales, tomando para capital de trabajo o inversiones a una tasa anual promedio entre el 4.50% y 9.33% con vencimiento a corto plazo.

(2) La emisión de obligaciones es administrada por fiduciaria Ecuador FIDUECUADOR S.A., administradora de fondos y fideicomisos cuya fecha de constitución fue el 22 de julio del 2015 de acuerdo a la escritura pública.

El fideicomiso tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo que sirva como primera fuente de pago de las acreencias, recaudando los flujos de los locales que forman parte de la cadena de comercialización.

El constituyente aportará de forma oportuna al Fideicomiso los recursos necesarios para cumplir con el objeto del Fideicomiso cuyo porcentaje es el siguiente: 30% del total de la cobranza de las ventas realizadas a través de los locales de UNIFER Tumbaco y Carcelén.

13. Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Cuentas por Pagar Comerciales:		
Proveedores Locales	(1) 5,562,279	4,797,693
Proveedores Exterior	96,434	127,728
Facturas por recibir	1,119	640,713
Anticipo clientes	(2) 227,940	488,530
	5,887,772	6,054,664
Otras cuentas por pagar:		
Provisiones	18,088	12,385
Otras cuentas por pagar	10,194	13,241
Total	5,916,054	6,080,290

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las cuentas por pagar - proveedores locales se originan principalmente por la compra de inventarios y tiene un vencimiento promedio de 60 días plazo y no devengan intereses.

(2) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los anticipos - clientes corresponde a pagos anticipados que realiza el cliente por concepto de materiales de construcción que la Compañía factura a medida que el cliente solicite.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

14. Ingresos diferidos

Un resumen de ingresos diferidos es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Inmoprovibal S.A.	150,322	-
Fernández Figueroa Fanny Felicitó	32,148	-
Pinturas Wasco S.A.	31,099	-
Servicios Gastronómicos Apeticorp	25,689	-
León Alejandro	20,939	-
Constructora Moviec S.A.	18,968	18,968
Fid Med Plaza	16,996	16,996
Pastuña Pilataxi María Rosa	15,136	-
Naranjo Luis	13,822	-
López Viteri Hernán Andrés	13,793	-
Lalama y Asociados Lalamsar Cía. Ltda.	13,589	13,589
Espinoza Paredes Cosar	13,074	-
Geinco	11,744	18,900
Ulloa Yunopanta Carlos Enrique	10,547	-
Narvaéz Chuquisala Mayra	5,049	-
Valarezo & Valarezo Constructores	-	55,991
Jarvin	-	33,004
Montero Marcelo	-	28,561
Bigpaste C.A.	-	24,558
Consorcio Pichincha Tres	-	22,990
Pozo Zarate Galo Mauricio	-	22,607
Electrificaciones Del Ecuador	-	22,433
Alvarezconst S.A.	-	21,082
Ayala Almeida Gino	-	19,036
Secalra Durango Gabriel Fernando	-	16,095
Preimpresa	-	13,363
Granda Díaz Yenne	-	12,631
Roa Pineros María Claudia	-	12,324
Ingenieros Eléctricos Electrónicos Eindosa Cía. Ltda.	-	11,050
Vario Menores	110,166	202,710
	<u>503,081</u>	<u>586,888</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los ingresos diferidos corresponden a facturación emitida anticipadamente a la entrega de la mercadería, por lo tanto la Compañía mantiene en sus bodegas las mercaderías y no han transferido riesgos y beneficios al cliente.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

17. Conciliación tributaria del impuesto a la renta corriente

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Pérdida antes de provisión impuesto a la renta	(398,595)	(327,719)
Más (Menos):		
Gastos no deducibles	311,832	174,408
Utilidad gravable	(86,763)	(153,311)
Impuesto a la renta causada 22% (1)	-	-
Anticipo calculado (2)	87,892	89,191

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización.

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$87,892; sin embargo, el impuesto a la renta causada del año es de 0,00. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$87,892.

A la fecha de este informe las declaraciones del Impuesto a la Renta correspondientes a los años del 2013 al 2017 están abiertas a revisión por parte de las autoridades tributarias.

Aspectos Tributarios

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

Precios de Transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$ 15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2017, no supera el importe acumulado mencionado.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

18. Obligaciones por Beneficios definidos

Un detalle y movimiento de las obligaciones por beneficios empleados a largo plazo y post - empleo es como sigue:

	Jubilación Patronal	Bonificación por desahucio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	119,578	49,098	168,676
Costo neto del período	22,698	2,844	25,542
Efecto reducciones y liquidaciones anticipadas	(8,968)	-	(8,968)
Otros resultados integrales	(1,345)	-	(1,345)
Pérdida (ganancia) actuarial	-	(541)	(541)
Saldo al 31 de diciembre del 2016	131,963	51,401	183,364
Costo neto del período	27,341	9,730	37,071
Reversa por trabajadores salidos	(7,072)	(3,206)	(10,278)
Pérdida (ganancia) actuarial	(3,014)	(574)	(3,588)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	149,218	57,351	206,569

Un resumen de los importes expuestos en el estado de resultados integral son los siguientes:

	Año terminado al 31 de diciembre del 2017		
	Jubilación Patronal	Bonificación por desahucio	Total
Costo del servicio corriente	21,294	7,406	28,700
Costo financiero	6,047	2,324	8,371
Total	27,341	9,730	37,071

	Año terminado al 31 de diciembre del 2016		
	Jubilación Patronal	Bonificación por desahucio	Total
Costo del servicio corriente	17,478	813	18,286
Costo financiero	5,225	2,031	7,256
Total	22,698	2,844	25,542

Jubilación Patronal

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los empleadores que por veinte años o más hubieren presentado sus servicios en forma interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponda en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

19. Patrimonio

i) Capital Social

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el capital social estaba constituido por US\$ 1,722,458 acciones con un valor nominal de 1 dólar cada una, totalmente pagadas.

El detalle de accionistas de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Nombre del accionista	Nacionalidad	Número de acciones	Capital emitido	Participación %
Trávez Trávez Gloria Teresa	Ecuador	354,202	354,202	21%
Trávez Trávez Luis Ernesto	Ecuador	267,585	267,585	16%
Trávez Rentería Ángel Boris	Ecuador	235,723	235,723	14%
Trávez Navas Nicolás Heriberto	Ecuador	149,862	149,862	9%
Trávez Trávez Mario Antonio	Ecuador	98,340	98,340	6%
Trávez Trávez Jose Vicente	Ecuador	76,821	76,821	4%
Trávez Rentería Mónica	Ecuador	76,495	76,495	4%
Trávez Trávez Beatriz Hipatia	Ecuador	68,006	68,006	4%
Trávez Trávez Fausto Gabriel	Ecuador	49,490	49,490	3%
Trávez Trávez Ana María Mercedes	Ecuador	45,632	45,632	3%
Navas Estrella Gloria Hipatia	Ecuador	28,383	28,383	2%
Trávez Trávez Ángel Isaac	Ecuador	26,070	26,070	2%
Guerron Machuca Paul Aldrin	Ecuador	25,607	25,607	1%
Trávez Navaz Gloria Jacqueline	Ecuador	25,607	25,607	1%
Pasquel Trávez Daniel Alejandro	Ecuador	22,816	22,816	1%
Pasquel Trávez Verónica Maribel	Ecuador	22,816	22,816	1%
Falconi Trávez Diego Fernando	Ecuador	16,495	16,495	1%
Falconi Trávez Mayra Teresa	Ecuador	16,495	16,495	1%
Trávez Rentería Karina Hipatia	Ecuador	16,495	16,495	1%
Unión Ferretera S.A. Unifer	Ecuador	16,495	16,495	1%
Trávez García Andrés Ricardo	Ecuador	15,369	15,369	1%
Trávez García Luis Felipe	Ecuador	15,369	15,369	1%
Trávez García Santiago Gabriel	Ecuador	15,369	15,369	1%
Hernández Trávez Francisco Xavier	Ecuador	9,229	9,229	1%
Hernández Trávez Jorge Iván	Ecuador	9,229	9,229	1%
Hernández Trávez Juan Pablo	Ecuador	9,229	9,229	1%
Trávez Trávez Isabel Cristina	Ecuador	9,229	9,229	1%
		<u>1,722,458</u>	<u>1,722,458</u>	<u>100%</u>

ii) Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

iii) Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

De acuerdo con la Resolución No. SC.ICI.CPA. IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de septiembre de 2011, el saldo acreedor por 536,161 proveniente de los ajustes por adopción por primera vez de las NIIF, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

20. Ingresos por venta

Un resumen de los ingresos por venta es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Venta de productos	22,005,679	21,778,208
Venta de servicios	254,733	326,379
Total	<u>22,260,412</u>	<u>22,104,587</u>

21. Gastos de logística

Un resumen de gastos de logística es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Sueldos y beneficios sociales	481,072	455,789
Mantenimiento	143,462	133,332
Arriendo	90,526	92,231
Combustible y lubricante	87,068	92,192
Honorarios	78,137	86,580
Depreciación	68,698	65,924
Seguros y reaseguros	28,567	31,334
Servicios básicos	15,410	18,529
Otros	72,090	68,816
	<u>1,065,030</u>	<u>1,044,727</u>

22. Gastos de ventas

Un resumen de gastos de ventas es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Sueldos y beneficios sociales	514,761	470,634
Provisión incobrables	63,823	89,510
Honorarios	136,358	67,778
Publicidad	46,282	40,912
Arriendo	36,303	48,727
Depreciación	16,405	12,988
Servicios básicos	15,595	23,112
Comisiones	10,926	14,010
Mantenimiento	5,331	9,086
Seguros y reaseguros	3,765	3,949
Otros	92,184	44,060
	<u>941,733</u>	<u>824,766</u>

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

23. Gastos de administración

Un resumen de gastos de administración es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2017	2016
Sueldos y beneficios sociales	326,290	301,655
Honorarios	254,032	230,019
Mantenimiento	57,615	56,302
Impuestos y contribuciones	50,710	31,748
Arriendo	23,391	48,682
Emisión de obligaciones	31,877	31,877
Servicios básicos	28,278	30,910
Seguros y reaseguros	11,640	21,239
Depreciación	7,043	5,653
Otros	67,861	51,097
	<u>858,737</u>	<u>809,182</u>

24. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Excepto por lo mencionado anteriormente, entre el 31 de diciembre del 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe (28 de mayo del 2018) no se produjeron eventos adicionales, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

25. Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido emitidos con autorización de la gerencia y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. La Gerencia considera que los estados financieros serán aprobados por los accionistas sin modificaciones.