

Sevultec S. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Entidad que Reporta

Sevultec S. A. (la Compañía), fue constituida en la ciudad de Guayaquil mediante escritura pública del 18 de octubre del 2000 e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de noviembre del mismo año. La Compañía tiene como actividad principal la compraventa y administración de toda clase de bienes inmuebles, sean estos urbanos o rurales, y, la actividad agrícola netamente en el campo civil. Para el cumplimiento de su objeto social puede celebrar los actos y contratos permitidos por la Ley relacionados con su actividad e inclusive puede asociarse con otras personas. Sevultec S. A. no mantiene empleados en relación de dependencia.

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en la ciudad de Guayaquil en la calle Boyacá 1205 entre 9 de octubre y Vélez. La Compañía no mantiene participación accionaria en otras compañías y sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía es propietaria de los siguientes inmuebles:

<u>Denominación</u>	<u>Ubicación</u>
Terreno MZ F SL9	Urbanización Biblos
Oficina 1-4 edificio Promenade	Plaza Lagos Town Center II
Parqueo No. 43 Rambla	Plaza Lagos Town Center II
Parqueo No. 44 Rambla	Plaza Lagos Town Center II

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 28 de marzo del 2019 y de acuerdo a las exigencias estatutarias serán sometidas a la aprobación de la Junta General de Accionistas.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que constituye la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(d) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de estados financieros separados de acuerdo con las NIIFs requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones,

Sevultec S. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el cual las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

i. Juicios

En relación a los juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

ii. Medición de Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: i) reconocimiento inicial. ii) revelación y iii) cuando existe indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables, siempre que sea posible. De acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía de valor razonable que se basa en las variables utilizadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos similares.
- Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: Datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables utilizadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía de valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía de valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía de valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En la nota 5 se incluye información adicional sobre los supuestos realizados al medir los valores razonables.

Sevultec S. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de cuentas y documentos por cobrar; y clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otras cuentas por pagar.

i. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Reconocimiento y Baja

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la cual la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas o éstas han expirado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidarlos sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Sevultec S. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

ii. Activos Financieros no Derivados – Medición

Préstamos y Partidas por Cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y depósitos en cuentas corrientes bancarias.

iii. Pasivos Financieros no Derivados - Medición

Los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado utilizando el método del interés efectivo.

Los otros pasivos financieros no derivados se componen de otras cuentas por pagar.

iv. Capital Acciones

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(c) Propiedades de Inversión

i. Reconocimiento y Medición

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos.

Las propiedades de inversión se valorizan al costo al reconocimiento inicial y posteriormente al costo depreciado menos cualquier pérdida por deterioro acumulada. El costo de las propiedades de inversión al 1 de enero de 2012, fecha de transición a NIIF, fue determinado por un perito independiente con base al valor razonable a esa fecha.

Sevultec S. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Las ganancias o pérdidas en la venta de un elemento de una propiedad de inversión son determinadas comparando los precios de venta con su valor en libros, y son reconocidas en el estado de resultados integrales cuando se realizan o se conocen.

ii. Costos Posteriores

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia la Compañía. Los costos de mantenimiento y otros asociados con los inmuebles son reconocidos en resultados cuando son incurridos.

iii. Depreciación

Los elementos de propiedades de inversión se deprecian desde la fecha en la cual están listos para su uso. La depreciación de las propiedades de inversión se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo atribuido y no considera valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de la propiedad al término de su vida útil será irrelevante. La depreciación es reconocida en resultados con base al método de línea recta.

Los elementos de propiedades de inversión se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso.

La vida útil estimada para el período actual y comparativo son las siguientes:

<u>Propiedades de Inversión</u>	<u>Vida útil en años</u>
Edificios:	
Oficina 1-4 Edificio Promenade	40
Parqueos 43 y 44	<u>40</u>

(d) Deterioro

i. Activos Financieros no Derivados

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación del estado de situación financiera, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Se considera que un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida tienen un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor se declarará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento, la desaparición de un mercado activo para un instrumento y datos observables

Sevultec S. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

Para propósitos de determinación de la provisión para deterioro de los activos financieros medidos al costo amortizado, la Administración realiza revisiones periódicas y sistemáticas de su cartera para identificar riesgos inherentes y evaluar la recuperación colectiva de su portafolio. La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar) a nivel colectivo. Dado que las cuentas por cobrar comerciales se constituyen por saldos individualmente no significativos, estos son evaluados por deterioro colectivo agrupando las partidas por cobrar con características de riesgo similares.

El modelo de pérdidas utilizado para las cuentas por cobrar comerciales a personas naturales y empresas cuyo riesgo individual no es significativo, pero que colectivamente es un monto de importancia relativa, considera una variedad de factores incluyendo, pero no limitados a condiciones económicas actuales, experiencia histórica de pérdidas, recuperaciones o liquidaciones esperadas en la tendencia de la cartera y atrasos. La evaluación de esos factores, lleva implícitos juicios complejos y subjetivos.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra los préstamos y partidas por cobrar. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través de la reversión del descuento. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en resultados.

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el valor recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Sevultec S. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en el importe recuperable del activo. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación y amortizaciones, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

(e) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que será necesario un flujo de salida de beneficios económicos para cancelar la obligación y el monto puede ser estimado de manera fiable.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a una tasa antes de impuestos que refleja la valoración actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes, a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(f) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

i. Servicios

Los ingresos por servicios de arriendo y otros son reconocidos cuando el servicio ha sido prestado.

ii. Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(g) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados, excepto que se relacione con partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de

Sevultec S. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

i. Impuesto a la Renta Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año, utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

ii. Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición de los impuestos diferidos refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto a la renta diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a las ganancias aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad tributaria o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta o sus activos y pasivos tributarios serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuesto a la renta diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporarias deducibles, en la medida en la cual sea probable que estarán disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizadas. El activo por impuesto a la renta diferido es revisado en cada fecha del estado de situación financiera y es reducido en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

iii. Exposición Tributaria

Al determinar el monto del impuesto a la renta corriente e impuesto a la renta diferido, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos, sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos,

Sevultec S. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en el cual se determinen.

(4) Normas Nuevas y Revisadas e Interpretaciones Emitidas, pero Aún no Efectivas

Las nuevas normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019, cuya aplicación anticipada es permitida; sin embargo, tales normas, no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros adjuntos.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 reemplaza las actuales guías de arrendamiento, incluyendo la NIC 17 “Arrendamientos”, CINIIF 4 “Determinación de si un acuerdo contiene un Arrendamiento”, SIC-15 “Arrendamientos Operativos - Incentivos” y SIC-27 “Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento”.

La NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2019. Se permite la adopción temprana para entidades que apliquen NIIF 15 “Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes” en o antes de la aplicación inicial de la NIIF 16.

La NIIF 16 introduce un modelo contable de arrendamiento para los arrendatarios. Un arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo que representa la obligación de realizar los pagos correspondientes al canon de arrendamiento. Existen excepciones opcionales para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de bienes de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la norma actual; es decir, el arrendador continúa clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

La Compañía ha iniciado el proceso de evaluación del impacto potencial resultante de la aplicación de la NIIF 16, cuyos efectos cuantitativos dependerán de las condiciones económicas futuras, la tasa de interés de los préstamos y obligaciones, del método de transición elegido y de la extensión en la cual la Compañía utilice las excepciones prácticas y el reconocimiento de estas excepciones. La Compañía no planea una adopción temprana de esta norma.

Otras Nuevas Normas o Modificaciones a Normas e Interpretaciones

La Compañía no espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros:

- Clasificación y Medición de Pago Basados en Acciones (Enmienda a la NIIF 2).
- Mejoras anuales a las NIIFs ciclo 2014 – 2016 (Enmiendas a la NIIF 1 y NIC 28).
- Transferencias a Propiedades de Inversión (Enmienda a la NIC 40).
- Venta o Contribución de activos entre un Inversor y sus Asociadas o Acuerdos Conjuntos (Enmienda a la NIIF 10 y NIC 28).
- CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Consideración Anticipada.
- CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamiento Tributario

Sevultec S. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Aplicando NIIF 9 Instrumentos Financieros con NIIF 4 Contratos de Seguros (Enmienda a la NIIF 4).
- NIIF 17 Contratos de Seguros.

(5) Determinación de Valores Razonables

Las políticas de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

(a) Préstamos y Partidas por Cobrar

El valor razonable de los préstamos y partidas por cobrar, se estima al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera. Las cuentas por cobrar comerciales corrientes sin tasa de interés son medidas al monto de la factura original, si el efecto del descuento es inmaterial. Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales.

Dado que los vencimientos de las cuentas por cobrar comerciales y las otras cuentas por cobrar son en el corto plazo, el valor registrado de estos activos financieros se aproxima a su valor razonable.

(b) Propiedades de Inversión

El valor razonable es el monto estimado que la propiedad podría intercambiarse a la fecha de los estados financieros, entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua, posterior a un adecuado mercado y en la que ambas partes actúan voluntariamente.

A la fecha del estado de situación financiera el valor razonable de las propiedades de inversión para propósitos de revelación es determinado por un perito independiente utilizando la medición categorizada en el nivel 2 de valor razonable (véase nota 2.d.ii).

(c) Otros Pasivos Financieros

El valor razonable que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

Los montos registrados de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

Sevultec S. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(6) Administración de Riesgos Financieros

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

(a) Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgos es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta.

(b) Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía, si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes de efectivo, de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Exposición al Riesgo de Crédito

El importe de los activos financieros en el estado de situación financiera representa la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	US\$	1.163	312
Cuentas por cobrar comerciales y otras			
cuentas por cobrar		16.654	-
	US\$	<u>17.817</u>	<u>312</u>

Sevultec S. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuentas por Cobrar Comerciales

La Compañía por el servicio de arrendamiento de los locales comerciales mantiene como política no otorgar crédito a clientes.

Pérdidas por Deterioro

La Compañía analiza si una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores comerciales, es requerida a cada fecha del estado de situación financiera.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La Compañía mantiene efectivo y equivalentes de efectivo por U\$1.163 al 31 de diciembre del 2018 (US\$312 en el 2017), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos principalmente en una institución financiera que está calificada en el rango AAA- según calificación de riesgo realizada por una agencia calificador de riesgo autorizada por la Superintendencia de Bancos.

(c) Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Administración dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujo de efectivo; y, por lo general tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un período de 30 días, esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente. A la fecha de emisión de los estados financieros no se han determinado situaciones que a criterio de la Administración puedan ser consideradas como riesgo de liquidez.

Los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados, incluyendo los pagos estimados de intereses son los siguientes:

31 de diciembre de 2018				
		Valor en	De 0 a 6	De 6 a
		libros	meses	12
				meses
				Más 12
				meses
Cuentas por				
pagar	US\$	<u>608.730</u>	<u>11.107</u>	<u>-</u>
				<u>597.623</u>

Sevultec S. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		31 de diciembre de 2017			
		Valor en	De 0 a 6	De 6 a	Más 12
		libros	meses	12	meses
				meses	
Cuentas por pagar	US\$	70.447	-	-	70.447

(d) Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio y tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

i. Riesgo de Tasa de Interés

El riesgo está asociado a las tasas de interés variable de las deudas contraídas por la Compañía y que por lo mismo generan incertidumbre respecto a los cargos a resultados por concepto de intereses y por la cuantía de los flujos futuros. La Compañía controla este riesgo contratando en la medida de lo posible préstamos a tasa fija.

ii. Riesgo de Tipo de Cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a las variaciones en los tipos de cambio. La Compañía en lo posible realiza sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía, por lo tanto, la Administración estima que la exposición al riesgo de tipo de cambio es irrelevante.

(e) Administración de Capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas y acreedores y sustentar el desarrollo futuro de sus negocios. El capital se compone del patrimonio total. La Junta de Accionistas establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de utilidades a reinvertir anualmente y los dividendos que se cancela a los accionistas. La Compañía no está sujeta a requerimientos externos de incremento de capital. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

La Compañía hace seguimiento al capital, utilizando el índice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como es total de pasivos, más dividendos propuestos y no acumulados, de haberlos, y menos efectivo y equivalentes de efectivo; y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio menos los dividendos propuestos no acumulados, de haberlos. El índice deuda neta ajustada a

Sevultec S. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

patrimonio ajustado de la Compañía al término del período del estado de situación financiera es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Total pasivos	US\$	608.730	70.447
Menos			
Efectivo y equivalentes de efectivo		<u>1.163</u>	<u>312</u>
Deuda neta ajustada		<u>607.567</u>	<u>70.135</u>
Total patrimonio	US\$	<u>243.849</u>	<u>237.171</u>
Índice deuda neta ajustada a patrimonio		<u>2,49</u>	<u>0,30</u>

(7) Efectivo y Equivalentes a Efectivo

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el efectivo y equivalentes de efectivo por US\$1.163 y US\$312 corresponde efectivo disponible que se mantiene en una cuenta corriente en una institución financiera local.

(8) Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se componen de la siguiente manera:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar comerciales :	US\$		
Arriendos		16.640	-
Otras cuentas por cobrar:			
Crédito tributario – IVA		<u>14</u>	<u>-</u>
	US\$	<u>16.654</u>	<u>-</u>

Sevultec S. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(9) Propiedades de Inversión

El detalle y movimiento de propiedades de inversión es el siguiente:

		2018		
		<u>Saldos al</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al</u>
		<u>31/12/2017</u>		<u>31/12/2018</u>
Terrenos - costo	US\$	70.651	190.800	261.451
Terrenos - revaluación		236.655	-	236.655
Edificios - Oficina 1-4		-	277.432	277.432
Edificios - parqueo No. 43		-	30.884	30.884
Edificios - parqueo No. 44		-	30.884	30.884
		<u>307.306</u>	<u>530.000</u>	<u>837.306</u>
Depreciación acumulada		-	(2.544)	(2.544)
	US\$	<u>307.306</u>	<u>527.456</u>	<u>834.762</u>
		2017		
		<u>Saldos al</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al</u>
		<u>31/12/2016</u>		<u>31/12/2017</u>
Terrenos - costo	US\$	70.651	-	70.651
Terrenos -revaluación		236.655	-	236.655
	US\$	<u>307.306</u>	<u>-</u>	<u>307.306</u>

Valor Razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión es determinado por un perito independiente como sigue: el valor razonable del terreno se determinó aplicando el método comparativo con base a precios unitarios obtenidos en la investigación de mercado y factores de afectación como: tamaño, forma, topografía y factor de comercialización; mientras que el valor razonable de las construcciones se determinó por el costo de reposición depreciado utilizando los datos publicados en boletines emitidos por la Cámara de Construcción y la revista especializada Domus, aplicando índices de estado de conservación, mantenimiento y edad del inmueble.

Para propósitos de revelación en los estados financieros, la Administración de la Compañía contrató los servicios de un perito independiente para que estime el valor razonable (definido como el monto estimado en que la propiedad podría intercambiarse, a la fecha de los estados financieros, entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua, posterior a un adecuado mercadeo y en la que ambas partes actúan voluntariamente) de la propiedad de inversión considerando las variables indicadas en el párrafo anterior. El valor razonable de las propiedades de inversión a la fecha del estado de situación financiera se aproxima al valor en libros y ha sido categorizada en el nivel 2 de valor razonable con base a las variables utilizadas en la técnica de valoración (véase nota 2.d.ii).

Sevultec S. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(10) Cuentas por Pagar

Otras cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se detallan como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Accionistas	US\$	67.623	63.447
Inmobiliaria Pahinsa S. A.		530.000	-
Compañías relacionadas		8.551	7.000
Impuesto a la renta por pagar		636	-
IVA pagado		1.920	
	US\$	<u>608.730</u>	<u>70.447</u>
Pasivos corrientes	US\$	11.107	7.000
Pasivos no corrientes		597.623	63.447
	US\$	<u>608.730</u>	<u>70.447</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 cuentas por pagar – accionistas por US\$67.623 y US\$63.447 corresponde a entregas de efectivo realizadas por uno de los accionistas para cubrir los gastos de operativos y administrativos de la Compañía. Esta cuenta por pagar no tiene fecha de vencimiento y no devenga intereses.

Al 31 de diciembre del 2018 cuentas por pagar – Inmobiliaria Pahinsa S. A. corresponde al precio de adquisición de la oficina # 1-4 y los parqueaderos #43 y #44 ubicados en Plaza Lagos Town Center II por US\$530.000 esta cuenta por pagar no tiene fecha de vencimiento y no devenga intereses.

(11) Impuesto a la Renta

a) Gasto de Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta correspondiente al año 2018 cargado en su totalidad a resultados asciende a US\$1.916. En el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, la Compañía no generó ingresos que causen impuesto a la renta.

b) Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana para pymes es el 22% para el año 2018 y 22% para los contribuyentes en general en el 2017; sin embargo, dicha tasa se incrementará hasta el 25% (25% en el 2017) sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, constituyentes o beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede el 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 25% (25% en el 2017).

Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de diez (10) puntos

Sevultec S. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo; para ello deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establezcan en el reglamento. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa de impuesto a la renta para pymes del 22% en el 2018 (22% en el 2017) a la utilidad antes de impuesto a la renta:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	US\$	8.594	-
Incremento resultante de:			
Gastos no deducibles		116	-
Base imponible		8.710	-
Impuesto a la renta a la tarifa del 22%		1.916	-
Anticipo de impuesto a la renta		-	-
Impuesto a la renta causado	US\$	<u>1.916</u>	<u>-</u>
Tasa efectiva de impuesto a la renta		<u>22,3%</u>	<u>-</u>

c) Impuesto a la Renta por Pagar

Un resumen del movimiento del impuesto a la renta por pagar corriente y de los anticipos y retenciones en la fuente del impuesto a la renta es el siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	US\$	-	-
Impuesto a la renta corriente del año		1.916	-
Compensación del anticipo y retenciones en la fuente		(1.280)	-
Saldo al final del año	US\$	<u>636</u>	<u>-</u>

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta presentadas por los años 2016 al 2018 y las declaraciones de impuesto al valor agregado y retenciones de impuesto a la renta en la fuente presentadas por los años 2016 al 2018 están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

Sevultec S. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

d) Precios de Transferencia

El Decreto Ejecutivo N0. 2430 publicado en el Suplemento el Registro Oficial N0. 494 del 31 de diciembre de 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir de 2005, normas sobre la determinación de resultados tributables, originados en operaciones con partes relacionadas. A partir del año 2015, de acuerdo con la Resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. NAC-DGERCGC15-00000455, los sujetos pasivos de impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3.000.000 deben presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y si el monto es superior a US\$15.000.000, deberán presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas y el informe de precios de transferencia.

En el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, considerando los montos de transacciones y operaciones con partes relacionadas locales y del exterior, la Compañía no está obligada a presentar el informe integral de precios de transferencia, ni el anexo de operaciones con partes relacionadas.

(12) Transacciones y Saldos con Partes Relacionadas

El resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas a través de propiedad o administración en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por arriendos:		
Compañía Nacional Minera Orometal		
Commimetal S. A.	US\$ 16.000	-
Adquisición de propiedades de inversión :		
Inmobiliaria Pahimsa S.A	530.000	-
Préstamo recibido:		
Unicentro Turisticos Jabucam S.A.	1.551	-

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas resultantes de las transacciones antes indicadas es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar comerciales:		
Compañía Nacional Minera Orometal		
Commimetal S. A.	US\$ 16.640	-

Sevultec S. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuentas por pagar:

Accionistas	US\$	67.623	63.447
Tridelta S. A.		7.000	7.000
Unicentro Turístico Jabucam S. A.		1.551	-
Inmobiliaria Pahimsa S. A.		530.000	-
	US\$	<u>606.174</u>	<u>70.447</u>

(13) Patrimonio

Capital Acciones

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$1,00 cada una, distribuidas de la siguiente manera:

<u>Accionista</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>US\$ Dólares</u>	<u>Participación</u>
Tridelta S. A.	Ecuatoriana	700	87,5%
Edmundo José Kronfle Antón	Ecuatoriana	100	12,5%
		<u>800</u>	<u>100%</u>

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, requiere para las compañías anónimas, salvo disposición estatutaria en contrario, de la utilidad neta anual se tomará un porcentaje no menor a un 10%, destinado a formar un fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Resultados Acumulados por Adopción de NIIF

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador mediante Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.007 publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011 estableció que el saldo acreedor resultante de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que se registraron en el patrimonio en una subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizado para aumentar el capital acciones en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren.

(14) Ingresos por Servicios

Al 31 de diciembre de 2018 los ingresos por servicios por US\$16.000 provienen principalmente de arriendo de locales comerciales a una compañía relacionada. En el año 2017 la Compañía no tenía ingresos, debido a que los locales que arrienda fueron adquiridos en el transcurso del año 2018.

Sevultec S. A.
Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(15) Gastos por su Naturaleza

Un resumen de los gastos de administración atendiendo su naturaleza para los años 2018 y 2017 son los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Mantenimiento y reparación	US\$ -	-
Materiales de Consumo	20	-
Impuestos y contribuciones	2.736	-
Gastos generales	1.930	-
Depreciaciones y Amortizaciones	2.544	-
Honorarios profesionales	170	-
	US\$ <u>7.400</u>	<u>-</u>

Impuestos y Contribuciones

En los años 2018 y 2017, los gastos por impuestos y contribuciones corresponden al pago de los impuestos municipales (prediales, 2 por mil y patente), universidades, contribución a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, principalmente

(16) Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido revelados en los mismos.