

SERFODER S.A.

Políticas de contabilidad y Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(En dólares estadounidenses)

Descripción del negocio y objeto social

La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 3 de octubre del 2011, mediante escritura pública. La actividad principal de la compañía es la explotación y arriendo de los inmuebles.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados y puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva; los estados financieros del periodo 2018 fueron aprobados por la Junta General de Accionistas el 9 de marzo del 2019.

Resumen de las principales políticas de contabilidad

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

A continuación, se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la compañía:

Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primarios donde opera la entidad (moneda funcional).

Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la compañía.

Cuentas y documentos por cobrar clientes

Las cuentas por cobrar comerciales son los montos adeudados por los clientes por las mercaderías vendidas en el curso de los negocios, se presentan a su valor nominal menos los cobros realizados. Se registra una provisión para cubrir el deterioro de las mismas el cual se carga a los resultados del año.

Deterioro de activos

a) Deterioro de activos no corrientes

La compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, la compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor

SERFODER S.A.

Políticas de contabilidad y Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(En dólares estadounidenses)

entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

b) Activos valuados a costos amortizado

La compañía evalúa al final de cada período si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida) y estimados del activo financieros o grupo de activos financieros que puede ser estimados contablemente.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivos estimados descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en los estados de resultados integrales la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

Propiedades, muebles y equipo

Las partidas de propiedad, planta y equipo son valorizadas inicialmente al costo, que comprende su precio de compra y cualquier costo atribuible para poner el activo en condiciones de operación y uso.

Posteriormente al registro inicial, las partidas de propiedad, planta y equipo son rebajadas por la depreciación acumulada y cualquier deterioro del valor acumulado.

Los costos de ampliación, remodelación o mejoras que representen un aumento en la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, con capitalizados aumentando el valor de los activos.

Los gastos de reparación y mejoras que no se refiere el párrafo anterior son registrados con cargo a los resultados del ejercicio en que se lo incurren.

La utilidad o pérdida que resulte de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor de registrado en libros, reconociendo el cargo o el abono a resultados del ejercicio en que se incurre la operación.

Las depreciaciones son calculadas en base al método de línea recta, mediante la distribución del costo de adquisición corregido a su valor razonable y deduciendo el valor residual, entre los años de vida útil estimada de la siguiente manera:

Descripción	Vida Útil	% de Depreciación	Valor Residual
Edificios	20	5,00%	5%
Muebles y Enseres	10	10,00%	5%
Equipos de cómputo	3	33,33%	5%

SERFODER S.A.

Políticas de contabilidad y Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(En dólares estadounidenses)

Impuesto a la renta

El impuesto a la renta está conformado por las obligaciones legales por impuesto a la renta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando éste se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

a) Impuesto a la renta corriente

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizado tasas impositivas promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del periodo en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables. Desde el año 2001 dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la reinversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la compañía deberá cancelar la diferencia del impuesto con los recargos correspondientes.

b) Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es aquel que la compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes bases tributarias. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos y los pasivos sean realizados.

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

Beneficios a empleados

a) Participación de los trabajadores en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que se debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar proveniente del alquiler de los inmuebles.

SERFODER S.A.

Políticas de contabilidad y Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(En dólares estadounidenses)

Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran en los resultados del ejercicio cuando se devengan independientes de la fecha en que se realiza el pago.

Administración de riesgos financieros

* Los pasivos financieros de la Compañía están representados principalmente por las obligaciones con instituciones los accionistas que equivalen al 97% del total del endeudamiento. La finalidad principal de estos pasivos es financiar las operaciones de la compañía. La Compañía cuenta con deudores comerciales y otras cuentas por cobrar y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

Riesgo de mercado: A pesar de existir nuevas alternativas en cuanto a la demanda de oficinas en la ciudad, la ubicación estratégica y las ventajas que ofrece el Parque Empresarial Colón, sigue marcando una diferencia favorable y en las preferencias de los usuarios.

Riesgo de crédito: La rotación de cartera es super alta adicionalmente la inversión de los bienes está totalmente pagada, por lo que no existe riesgos en las políticas de crédito de la Compañía.

Riesgo de liquidez: La operación de la compañía no genera mayores costos y los ingresos de los arriendos se cobran de manera anticipada lo que le permite tener el riesgo de liquidez controlado.

Estimados y criterios contables críticos

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

SERFODER S.A.**Políticas de contabilidad y Notas a los estados financieros****Al 31 de diciembre del 2019 y 2018****(En dólares estadounidenses)****1. Efectivo y equivalentes de efectivo**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las cuentas efectivo y equivalentes de efectivo se constituían con los siguientes saldos.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja	-	-
Bancos	108.510	30.898
Inversiones (a)	-	40.000
Saldo final	108.510	70.898

(a) Al 31 de diciembre del 2018 incluye una inversión en el Banco Internacional la cual vence el 2 de febrero del 2019, la misma genera un interés a favor del 4.75% anual.

2. Activos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los activos por impuestos corrientes se constituían con los siguientes saldos:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crédito tributario IVA	13.355	18.258
Crédito tributario impuesto a la renta	33.467	26.649
Saldo final	46.822	44.907

3. Propiedad, muebles y equipos, neto

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la cuenta propiedad, muebles y equipos, neto se constituían con los siguientes saldos:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Edificios (a)	639.275	639.275
Muebles y enseres	37.500	37.500
Instalaciones	3.367	3.367
Equipos de cómputo	1.056	1.056
Total	681.198	681.198
Menos depreciación acumulada	(228.455)	(193.965)
Saldo final	452.743	487.233

El movimiento del año es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	487.233	521.829
Adiciones	-	-
(-) Depreciación del año	(34.490)	(34.596)
Saldo final	452.743	487.233

(a) Incluye la oficina 301, 302, 303 del piso 3 del Edificio Empresarial 4 ubicada en el Parque Empresarial Colón con 11 parqueos.

SERFODER S.A.**Políticas de contabilidad y Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(En dólares estadounidenses)

4. Partes relacionadas por pagar

Al 31 de diciembre del 2019 Y 2018, las cuentas por pagar relacionadas se constituían con los siguientes saldos los cuales no generan intereses ni tienen plazo de vencimiento:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Izet Rastoder	530.112	530.112
Edis Rastoder	663	663
Saldo final	530.775	530.775

5. Patrimonio**Capital Social**

El Capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una.

<u>Accionistas</u>	<u>Acciones</u>	<u>US\$</u>
Izet Rastoder	799	799
Edis Rastoder	1	1
Saldo final	800	800

6. Situación Fiscal**Impuesto a Renta**

La provisión para el impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% aplicable a las utilidades distribuida; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

Conciliación del resultado contable tributario

El impuesto a la renta del 2019 y 2018 se determinó como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad (Pérdida) antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	1.650	34
Participación Trabajadores	0	-5
(+) Gastos no deducibles	217	0
Base imponible	1.867	29
Impuesto a la renta causado	467	7

7. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros (mayo 21, 2020) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.