

BASTIAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

BASTIAN S.A. se constituyó en la ciudad de Guayaquil el 3 de diciembre del 2013. La actividad principal de la Compañía es el alquiler de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2019, el 100% de los ingresos de la Compañía dependen del contrato firmado con el cliente Primax Comercial del Ecuador S.A., ver Nota 9. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de alquiler - Primax Comercial del Ecuador S.A.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración, y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) 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, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

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.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales y préstamos representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a terreno y edificios. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas; las reparaciones y mantenimientos que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, son contabilizados al gasto de operaciones en la medida en que se incurren.

Edificios e instalaciones

20 años

d) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

e) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen como ingresos en el estado de resultados cuando se transfieren los beneficios y riesgos, y es probable que fluyan los recursos económicos en el futuro hacia la Compañía y la transferencia se puede medir fiablemente.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2019, el movimiento de las propiedades de inversión, neto es el siguiente:

	<u>Terrenos</u>	<u>Construcción en curso</u>	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Total</u>
% de depreciación	-	-	5%	
Saldo inicial, neto	260,000	589,032	0	849,032
Adiciones	0	752,117	0	752,117
Activación (1)	0	(1,341,149)	1,341,149	0
Depreciación del año	0	0	(30,803)	(30,803)
Saldo final, neto	260,000	0	1,310,346	1,570,346

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a la construcción de la estación de servicio Almax y tienda de convivencia cuya acta de entrega provisional de fecha 22 de julio del 2019 por Camacho Vásquez CVCONST S.A. por US\$449,772 ver Nota 9. COMPROMISOS Y CONTINGENTES y la construcción de obra civil a cargo de Minutocorp S.A. por US\$548,291, ver Nota 9. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de las cuentas por pagar entre corto y largo plazo con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Minutocorp S.A. (1)	141,725	1,443,234
Tarruz Neme Anton (2)	0	35,000
Constropolis S.A.	0	8,000
	<u>141,725</u>	<u>1,486,234</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente: i) préstamos concedidos en el año 2019 por un total de US\$153,000 a una tasa de interés de 7.50%, con vencimientos hasta el año 2025; ii) préstamos concedidos en el año 2018 por un total de US\$535,000 a tasas de interés que fluctúan entre el 5% y 7.5% anual, con vencimientos en el 2023; y, iii) Venta de terreno por US\$260,000, ver Nota 9. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, División de inmueble y compraventa que otorga la Minutocorp S.A. a favor de la Compañía.

Con fecha 28 de diciembre del 2019, se condonan los intereses por préstamos con su parte relacionada desde el 1 de enero del 2019 hasta que se emita una comunicación que establezca lo contrario.

- (2) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a préstamos recibidos en el año 2018 por US\$35,000 a una tasa de interés del 7% con vencimiento en el 2021.

Durante el año 2019, las transacciones con partes relacionadas corresponden a lo siguiente:

Préstamos recibidos	153,000
Construcciones	548,291

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

7. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22%.

Al 31 de diciembre del 2019, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Utilidad antes de impuesto a las ganancias	24,870
Gastos no deducibles	<u>24</u>
Utilidad gravable	24,894
Impuesto corriente (1)	5,477
Anticipo mínimo determinado	593

- (1) La tasa impositiva utilizada es acorde con lo establecido en la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, Art. 37.1.

8. PATRIMONIO

Capital social

El capital social de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas. Al 31 de diciembre del 2019, la reserva legal asciende a US\$421.

9. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Contrato de alquiler - Primax Comercial del Ecuador S.A.

Mediante escritura pública de contrato de arrendamiento firmada con Primax Comercial del Ecuador S.A. del 17 de julio del 2018, se establece el arrendamiento de la estación de servicio y tienda de convivencia ubicadas en el Km 4.5 vía a Samborondón sector "Las Colmenas" por un plazo de 10 años con una garantía de US\$29,550. El canon se compone de un monto fijo mensual de US\$15,350 y un monto variable que se encuentra en función de las ventas de la estación de servicio y tienda de convivencia. Con fecha 4 de abril del 2019, se firma el acta de entrega – recepción para dejar constancia de la entrega de la estación de servicio y tienda de convivencia.

Al 31 de diciembre del 2019, se ha reconocido ingresos por arrendamiento por un monto de US\$100,411.

División de inmueble y compraventa que otorga Minutocorp a favor de la Compañía

Mediante escritura de división de un inmueble y compraventa de fecha 22 de septiembre del 2017, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón, mediante resolución GADMS-SG-DA-2017 de fecha 7 de septiembre del 2017, aprobó la división del lote ubicado en el Km 4.5 de la vía Samborondón, sector "Las Colmenas", hoy Parroquia Satélite - Urbana La Puntilla, identificado con el código catastral 9-1-1-0-15, se declaró la afectación de un área total de 3,742.164 m² en el referido solar 15, medidas que hacen una superficie total de 26,227.196 m², en consecuencia los solares resultantes de dicha división son identificados como solar 15-1 con un área de 21,206.346 m² y 15-2 con un área de 5,020.85 m².

Minutocorp S.A. es única y legítima propietaria del local 15-2, producto del fraccionamiento del solar 15, se procede al traspaso del bien inmueble a favor de la Compañía.

El precio pactado por las partes por el inmueble objeto de este contrato asciende a US\$260,000, y se compromete a pagar en un plazo no mayor a 5 años, sin intereses, de la siguiente manera:

- US\$20,000 que serán cancelados el 1 de octubre del 2017
- US\$48,000 que serán cancelados el 1 de octubre del 2018
- US\$48,000 que serán cancelados el 1 de octubre del 2019

- US\$48,000 que serán cancelados el 1 de octubre del 2020
- US\$48,000 que serán cancelados el 1 de octubre del 2021
- US\$48,000 que serán cancelados el 1 de octubre del 2022

Con fecha 24 de octubre del 2017, se inscribe en el Registro de la Propiedad del Cantón Samborondón la presente escritura de compraventa.

Mediante escritura de novación de pago con fecha 13 de junio del 2019, la Compañía modifica los plazos y montos de pago por la venta del terreno, la misma que se encuentran estipuladas de la siguiente manera:

- US\$15,000 que serán cancelados el 28 de diciembre del 2020
- US\$53,000 que serán cancelados el 28 de diciembre del 2021
- US\$26,642 que serán cancelados el 28 de diciembre del 2026
- US\$120,000 que serán cancelados el 28 de diciembre del 2027
- US\$45,358 que serán cancelados el 28 de diciembre del 2028

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo por pagar en el largo plazo es de US\$260,000, ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

Contrato de movimiento de tierra, obra civil e instalaciones eléctricas, sanitarias, mecánicas y sistema contra incendios del proyecto "Estación de servicio Almax" con Camacho Vásconez CVCONST S.A.

Con fecha 18 de junio del 2018, se firma el contrato para el movimiento de tierra, obra civil e instalaciones eléctricas, sanitarias, mecánicas y sistema contra incendios del proyecto "Estación de Servicio Almax" entre Camacho Vásconez CVCONST S.A. y la Compañía por US\$470,332 incluido el Impuesto del Valor Agregado con un plazo de 150 días.

Con fecha 22 de julio del 2019, se firma el acta de entrega – recepción provisional definitiva de la estación de servicio Almax entre Camacho Vásconez CVCONST S.A. y la Compañía.

Contrato de prestación de servicios especializados de construcción de obra civil - Minutocorp S.A.

Con fecha 21 de junio del 2019, se firma el contrato de construcción de obra civil en el proyecto "Estación de servicio Almax" entre Minutocorp S.A. y la Compañía por US\$548,291 más el Impuesto del Valor Agregado con un plazo de 150 días.

El valor total del contrato se cancelará en cuatro años a partir del año 2025.

Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene las siguientes garantías:

<u>Institución financiera</u>	<u>Tipo</u>	<u>Monto</u>
Banco Bolivariano C. A.	Hipotecario (1)	1,083,977
	Hipotecario / Co-deudor (2)	2,670,024
		<u>3,754,001</u>

- (1) Hipoteca abierta a favor del Banco Bolivariano C.A., que comprende un terreno de 5,020.85 m² ubicado en el Km 4.5 Vía Samborondón.

- (2) Hipoteca abierta a favor del Banco Bolivariano C.A., que comprende un terreno de 5,020.85 m² ubicado en el Km 4.5 Vía Samborondón por obligaciones de sus partes relacionadas.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Mayo 22, 2020) no se produjeron eventos, 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; excepto por la situación que se describe a continuación:

Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (COVID-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas. No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.