

INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVOS

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. Dólares)	
Banco, (1)	<u>0</u>	<u>1,092</u>
Total	<u>0</u>	<u>1,092</u>

(1) Un detalle del banco, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. Dólares)	
Banco Internacional S.A.	<u>0</u>	<u>1,092</u>
Total	<u>0</u>	<u>1,092</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen importes de efectivo y equivalentes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

5. ACTIVOS FINANCIEROS, NETO

Un resumen de los activos financieros neto, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. Dólares)	
Clientes, (1)	58,622	18,490
Accionistas, (nota 15)	19,231	19,231
Partes relacionadas, (nota 15)	496,185	478,508
Empleados	403	383
Anticipo a proveedores	2,248	1,138
Otros	<u>8,737</u>	<u>10,012</u>
Total	<u>585,426</u>	<u>527,762</u>

(1) Un detalle de los principales clientes locales, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. Dólares)	
Induglob S.A.	232	10,376
Dimune S.A.	3,097	3,369
Hotel Colón Guayaquil	0	2,294
Dein S.A.	1,627	1,627
Colemun S.A.	344	344
Marcimex S.A.	0	480
Elena Kozhaya	52,999	0
Otros	<u>323</u>	<u>0</u>
Total	<u>58,622</u>	<u>18,490</u>

INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

6. PROPIEDAD Y VEHÍCULOS, NETO

El movimiento de propiedad y vehículos, neto y depreciación acumulada, fue como sigue:

 MOVIMIENTO			Saldos al 31/12/18
	Saldos al 01/01/18	Adiciones/ Reclasificación	Bajas/ Transferencias ventas	
 (Dólares)			
Edificios	2,672,443	0	0	2,672,443
Instalaciones	12,320	946	0	13,266
Vehículos	<u>14,990</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>14,990</u>
Subtotal	2,699,753	946	0	2,700,699
Depreciación acumulada	(1,143,605)	(54,207)	0	(1,197,812)
Total	<u>1,556,148</u>	<u>(53,261)</u>	<u>0</u>	<u>1,502,887</u>

 MOVIMIENTO			Saldos al 31/12/17
	Saldos al 01/01/17	Adiciones	Bajas/ Transferencias ventas	
 (Dólares)			
Edificios	2,672,443	0	(0)	2,672,443
Instalaciones	12,320	0	(0)	12,320
Vehículos	<u>14,990</u>	<u>0</u>	<u>(0)</u>	<u>14,990</u>
Subtotal	2,699,753	0	(0)	2,699,753
Depreciación acumulada	(1,009,996)	(133,609)	0	(1,143,605)
Total	<u>1,689,757</u>	<u>(133,609)</u>	<u>(0)</u>	<u>1,556,148</u>

7. PASIVOS FINANCIEROS

Un resumen de los pasivos financieros, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. Dólares)	
Sobregiro bancario, (1)	<u>5,119</u>	<u>0</u>
Total	<u>5,119</u>	<u>0</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, la compañía mantiene un sobregiro bancario con el Banco Internacional S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)

8. PASIVOS FINANCIEROS

Un resumen de los pasivos financieros, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. Dólares)	
Proveedores	6,080	5,168
Obligaciones patronales	88	84
Anticipo de clientes	27,467	27,467
Dividendos por pagar	81,000	0
Otros	5,118	27,607
	<u>119,753</u>	<u>32,859</u>
Total	<u>119,753</u>	<u>32,859</u>

9. IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los impuestos corrientes, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. Dólares)	
<u>Activos por impuesto corriente:</u>		
Impuesto al valor agregado	2,755	12,645
Retenciones del IVA	12,818	0
Retenciones en la fuente, (1)	59,727	61,521
Anticipo de impuesto a la renta	4,524	0
	<u>79,824</u>	<u>74,166</u>
Total	<u>79,824</u>	<u>74,166</u>
<u>Pasivos por impuesto corriente:</u>		
Impuesto a la renta por pagar	66,807	63,527
Impuesto al valor agregado, (2)	5,817	10,854
Retenciones en la fuente, (2)	5,838	982
Retenciones sobre IVA, (2)	565	5,886
	<u>79,027</u>	<u>81,249</u>
Total	<u>79,027</u>	<u>81,249</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponden a retenciones en la fuente del impuesto a la renta generadas en el ejercicio actual y años anteriores

(2) Corresponden a valores de pago de impuestos a la Administración Tributaria como agente de percepción y retención, realizadas en el mes de diciembre del 2018 y 2017 que serán canceladas en enero del 2019.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

8. PASIVOS FINANCIEROS

Un resumen de los pasivos financieros, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. Dólares)	
Proveedores	6,080	5,168
Obligaciones patronales	88	84
Anticipo de clientes	27,467	27,467
Dividendos por pagar	81,000	0
Otros	<u>5,118</u>	<u>27,607</u>
Total	<u>119,753</u>	<u>32,859</u>

9. IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los impuestos corrientes, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. Dólares)	
<u>Activos por impuesto corriente:</u>		
Impuesto al valor agregado	2,755	12,645
Retenciones del IVA	12,818	0
Retenciones en la fuente, (1)	59,727	61,521
Anticipo de impuesto a la renta	<u>4,524</u>	<u>0</u>
Total	<u>79,824</u>	<u>74,166</u>
<u>Pasivos por impuesto corriente:</u>		
Impuesto a la renta por pagar	66,807	63,527
Impuesto al valor agregado, (2)	5,817	10,854
Retenciones en la fuente, (2)	5,838	982
Retenciones sobre IVA, (2)	<u>565</u>	<u>5,886</u>
Total	<u>79,027</u>	<u>81,249</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponden a retenciones en la fuente del impuesto a la renta generadas en el ejercicio actual y años anteriores

(2) Corresponden a valores de pago de impuestos a la Administración Tributaria como agente de percepción y retención, realizadas en el mes de diciembre del 2018 y 2017 que serán canceladas en enero del 2019.

INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

La conciliación de impuesto a las ganancias, calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	2018	2017
	(en U. S. Dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	259,161	204,737
Más:		
Gastos no deducibles	<u>44,508</u>	<u>84,022</u>
Base del cálculo para el impuesto a la renta	303,669	288,759
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	66,807	63,527
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>14,785</u>	<u>14,590</u>
Menos:		
Rebaja según Acuerdo Ministerial 210 (20/11/17)	<u>0</u>	<u>8,754</u>
ANTICIPO REDUCIDO	<u>0</u>	<u>5,836</u>

El movimiento de impuesto a las ganancias, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	2018	2017
	(en U. S. Dólares)	
Saldos al inicio del año	63,527	43,152
Provisión del año	66,807	63,527
Pagos	(18,611)	(38,665)
Compensación con retenciones en la fuente	<u>(44,916)</u>	<u>(4,487)</u>
Saldos al final del año	<u>66,807</u>	<u>63,527</u>

Para el año 2018, el anticipo de impuesto a la renta calculado fue US\$ 14,875 siendo este menor al impuesto a la renta causado US\$ 66,807. La Legislación tributaria vigente, establece que, para liquidar el impuesto a la renta anual, el contribuyente deberá tomar el mayor del importe entre el impuesto a la renta causado y el anticipo calculado, importe que será considerado como impuesto a la renta definitivo.

La facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo, en 3 años contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.

Rebaja en el valor a pagar del Saldo del Anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al ejercicio fiscal 2017. -

Decreto Ejecutivo de fecha 20 de noviembre de 2017.- Decreta:

Artículo 1.- La rebaja del 100% del pago del saldo del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los siguientes contribuyentes: Personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades cuyas ventas o ingresos brutos anuales respecto del ejercicio fiscal 2017, sean iguales o menores a quinientos mil (US\$500,000.00) dólares de los Estados Unidos de América.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

Artículo 2.- La rebaja del 60% del pago del saldo del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los siguientes contribuyentes: Personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades cuyas ventas o ingresos brutos anuales respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de entre quinientos mil (US\$500,000.01) dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar hasta un millón (US\$1,000,000.00) de dólares de los Estados Unidos de América.

Artículo 3.- La rebaja del 40% del pago del saldo del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los siguientes contribuyentes: Personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades cuyas ventas o ingresos brutos anuales respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de un millón (US\$1,000,000.01) dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar o más.

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2018, el capital autorizado consiste en 14,613 acciones de un valor nominal de \$0,04 cada una. Los accionistas que constituyen la compañía son: Alberto Franny Antonio Dassum Aivas de nacionalidad ecuatoriana propietario del 25% del total de las acciones, Alfredo Enrique Dassum Aivas de nacionalidad ecuatoriana propietario del 20% del total de las acciones, Francisco José Dassum Aivas de nacionalidad ecuatoriana propietario del 25% del total de las acciones, Morice estefano Dassum Aivas de nacionalidad ecuatoriana propietario del 20% del total de las acciones y Fuad Alberto Dassum Armendariz de nacionalidad ecuatoriana propietario del 10% de acciones.

La Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 del 2012, con última reforma en febrero 15 del 2013, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La Compañía en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2016 en febrero 13 del 2017; en tanto que el Anexo del ejercicio fiscal 2017, fue declarado en febrero 13 del 2019.

11. RESERVAS LEGAL

Legal. -De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe formar un fondo de reserva hasta que ésta alcance por lo menos el 20% del capital social. En cada anualidad la compañía segregara, de las utilidades líquidas y realizadas, un 5% para este objeto. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Facultativa y estatutaria. - Corresponde a la apropiación de las ganancias de ejercicios anteriores, de acuerdo a resoluciones que constan en actas de junta general de socios.

Reserva de capital. - Corresponde a los saldos deudores y/o acreedores transferidos de las cuentas reserva por valorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización.

El saldo acreedor de la cuenta reserva de capital podrá ser capitalizado, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si la hubiere, y de la compensación contable de saldo deudor de la cuenta reserva por valuación o devuelto a los socios en caso de liquidación de la Compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)****12. RESULTADOS ACUMULADOS**

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de esta cuenta está a disposición de los socios, y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la reliquidación de impuestos u otros.

13. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de los ingresos por actividades ordinarias, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. Dólares)	
Ingresos por arriendo	542,694	508,569
Total	<u>542.694</u>	<u>508.569</u>

14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA

Un resumen de los gastos de administración y venta, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. Dólares)	
Depreciaciones y amortizaciones	54,419	133,609
Arriendos	120,300	74,100
Honorarios profesionales	19,234	24,838
Mantenimiento edificios	12,221	13,242
Servicios básicos	8,693	10,331
Impuestos y contribuciones	17,259	8,941
Suministros y materiales	12,789	8,732
Servicios contratados	1,300	7,334
Seguros	6,733	6,080
Sueldos y salarios	4,841	4,703
Servicios prestados personas naturales	14,824	4,204
Intereses y multas	2,012	2,618
Otros	8,908	5,100
Total	<u>283.533</u>	<u>303.832</u>

15. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un detalle de los saldos y transacciones con Compañías y partes relacionadas, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. Dólares)	
Estados de Situación Financiera		
Activos financieros corrientes:		
Accionistas:		
Ing. Francisco Dassum	12,821	12,821
Ing. Alberto Dassum	6,410	6,410
Total, (nota 5)	<u>19.231</u>	<u>19.231</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

Partes relacionadas:

Argentinacorp S.A.	178,390	175,304
Dascorp S.A.	110,177	93,594
Inmobiliaria Monca S.A.	84,031	84,031
Ecuacotton S.A.	60,019	60,020
Veronesi S.A.	60,000	60,000
Trogliocorp S.A.	1,850	1,850
Unitop S.A.	241	1,695
Vendomer S.A.	1,477	1,477
Inmobiliaria Santa Prisca S.A.	0*	537
Total, (nota 5)	496,185	478,508

Los saldos con partes relacionadas no generan, ni devengan intereses y no tienen fechas específicas de vencimiento y fueron efectuadas en condiciones equiparables a otras transacciones de igual naturaleza realizadas con terceros.

Operaciones con partes relacionadas (Precios de Transferencia).-

Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 878 del 24 de enero de 2013.- Fue publicada Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011 del SRI que realizó reformas a la Resolución NAC-DGER2008-0464 publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril del 2008. La principal reforma incorporada, es que el anexo y/o informe integral de precios de transferencia debe ser elaborado y presentado por los sujetos pasivos del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales. El importe para presentar el anexo, ha sido establecido para operaciones por montos acumulados superiores a US\$. 3,000,000. En tanto que el importe para presentar el informe integral de precios de transferencia, así como el anexo, ha sido establecido para operaciones por montos acumulados superior a los US\$. 6,000,000. La mencionada reforma entró en vigencia el 25 de enero de 2013.

Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 del 27 de mayo del 2015.- La principal reforma incorporada, es que los sujetos pasivos del impuesto a la renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$. 3,000,000, deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los US\$. 15,000,000, dichos sujetos pasivos deben presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Para la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia correspondiente al periodo fiscal del año 2014, el plazo será hasta el mes de septiembre de 2015, en los mismos plazos de presentación contemplados para las declaraciones mensuales de impuestos conforme el noveno dígito del RUC. Para efectos de establecer las obligaciones de presentar los referidos anexo e informe en base al monto acumulado de operaciones, en ningún caso se sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

Para la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia a partir del periodo fiscal del año 2015, en un plazo no mayor a dos meses de la fecha de exigibilidad de la declaración de impuesto a la renta. La no entrega de dicho informe, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos será sancionada con multas de hasta US\$15,000.00 dólares, de conformidad con la resolución que para tal efecto se emita.

INMOBILIARIA SEPIACORP S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)**

16. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y 2017 hasta la fecha de emisión de este informe (abril 10 del 2019), no se produjeron eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.
