

KAPITAL REALTORS MGMT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

| | | |
|-----|--|--------|
| 1. | Información general | - 10 - |
| 2. | Situación financiera en el país | - 10 - |
| 3. | Políticas contables significativas | - 10 - |
| 4. | Gestión del riesgo financiero | - 12 - |
| 5. | Instrumentos financieros por categoría | - 13 - |
| 6. | Efectivo | - 13 - |
| 7. | Cuentas por cobrar con relacionadas | - 13 - |
| 8. | Impuestos corrientes | - 14 - |
| 9. | Otras cuentas por pagar | - 14 - |
| 10. | Ingresos | - 14 - |
| 11. | Gastos administrativos | - 14 - |
| 12. | Capital social | - 15 - |
| 13. | Resultados acumulados | - 15 - |
| 14. | Eventos subsecuentes | - 15 - |
| 15. | Aprobación de los estados financieros | - 15 - |

KAPITAL REALTORS MGMT S.A.

1. Información general

KAPITAL REALTORS MGMT S.A., es una Sociedad Anónima, constituida el 01 de diciembre del 2014 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 08 de diciembre del 2014, con una duración de 100 años.

Su objeto social es la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.

Para desarrollar su objeto social, actualmente la Compañía se especializa en la venta de casas del proyecto TERRAVERDE, impulsado por la Compañía Constructora Aguilar Veintimilla Cía. Ltda.

2. Situación financiera en el país

En el año 2018 la situación económica en el país evidenció una leve recuperación, sin embargo, no cumplió las expectativas de crecimiento proyectada a inicios del año, situación generada por los niveles del precio del petróleo, el déficit fiscal y el alto nivel de endeudamiento del país, lo que ha originado la falta de liquidez en ciertos sectores de la economía.

El gobierno ha implementado medidas como la remisión tributaria, reducción de subsidios, disminución de salarios en el sector público, reducción del tamaño del Estado y ha manifestado la posibilidad de privatizar ciertas empresas estatales, lo que hace prever que se están generando las condiciones para que a mediano plazo el país acceda a los créditos.

La Administración de la Compañía ha enfrentado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: retraso en los plazos de pago de su cliente, reajustes de presupuestos, revisión de gastos de personal, y eliminación de gastos como publicidad, servicios complementarios, entre otros.

3. Políticas contables significativas

3.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de **KAPITAL REALTORS MGMT S.A.**, han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para PYMES emitidas por el Internacional Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. La Administración declara que las NIIF para PYMES han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de **KAPITAL REALTORS MGMT S.A.**, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

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

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

3.2 Efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

3.3 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir luego de deducir cualquier descuento o rebaja.

Venta de servicios

Los ingresos por la prestación de servicios se reconocen en base al grado de realización de la transacción, y siempre y cuando puedan ser medidos de manera fiable.

3.4 Participación a trabajadores

La Compañía reconoce la participación a trabajadores en la utilidad de la Entidad. Este beneficio se calcula a una tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

3.5 Capital social

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

3.6 Costos y gastos

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

3.7 Estado de Flujo de Efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, KAPITAL REALTORS MGMT S.A., ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de KAPITAL REALTORS MGMT S.A., así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

3.8 Cambios de políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

3.9 Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

3.10 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

3.11 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de KAPITAL REALTORS MGMT S.A. respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2018.

4. Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General de la Compañía, la que se encarga de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, los resultados de esta.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía mantiene una política de otorgar crédito únicamente a clientes que han cumplido con las políticas establecidas por la Compañía mediante su departamento de cartera, además de obtener garantías, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

La Compañía mantiene una importante concentración en el riesgo crediticio, debido a que la misma procede a la venta de sus servicios en un 100% a su cliente relacionado CONSTRUCTORA AGUILA VEINTIMILLA CÍA. LTDA., por la venta de inmuebles del Proyecto Terraverde.

Riesgo de liquidez

Permanentemente se hacen provisiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado de manera que la Gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez. La Administración monitorea el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, evaluando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Efectivo en Bancos y Activos Financieros

El efectivo en bancos y activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, se mantienen en instituciones financieras descritas a continuación:

| Entidad Financiera | Calificación | |
|---------------------|--------------|--------------------|
| | 2018 | 2017 (No auditado) |
| Banco Pichincha C.A | AAA- | AAA- |

Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación con la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la Compañía, misma que demuestra que no existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla.

Índices financieros

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

| | |
|------------------------------------|------------|
| Capital de trabajo | USD 5.688 |
| Índice de liquidez | 1.40 veces |
| Pasivos totales / patrimonio | 2.49 veces |
| Deuda financiera / activos totales | 0% |

La administración considera que los indicadores financieros están dentro de los rangos en base al tamaño y sector en el que se desenvuelve la Compañía.

5. Instrumentos Financieros por categoría

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

| Nota | 31 de Diciembre | | | |
|---|-----------------|--------------|--------------------|--------------|
| | 2018 | | 2017 (No auditado) | |
| | Corriente | No Corriente | Corriente | No corriente |
| Costo amortizado: | | | | |
| Efectivo y bancos | 3.131 | - | - | - |
| Cuentas por cobrar clientes | 11.313 | - | - | - |
| Total | 14.444 | - | - | - |
| Costo amortizado: | | | | |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 13.411 | - | 1.170 | - |
| Total | 13.411 | - | 1.170 | - |

6. Efectivo

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

| | 31 de Diciembre | |
|--------------|-----------------|--------------------|
| | 2018 | 2017 (No auditado) |
| Bancos | 3.131 | - |
| Total | 3.131 | - |

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

7. Cuentas por cobrar con relacionadas

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de cuentas por cobrar con relacionadas está conformado de la siguiente manera:

| | 31 de Diciembre | |
|---|-----------------|--------------------|
| | 2018 | 2017 (No auditado) |
| Constructora Aguilar Veintimilla Cía. Ltda. (a) | 11.313 | - |
| Total | 11.313 | - |

(a) Cuentas por cobrar correspondiente a la prestación de servicio de comercialización de bienes inmuebles del Proyecto Terraverde.

8. Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la composición de los saldos de activos y pasivos por impuestos corrientes se presenta a continuación:

| Descripción | 31 de Diciembre | |
|---|-----------------|--------------------|
| | 2018 | 2017 (No auditado) |
| Activos por impuestos corrientes | | |
| Crédito tributario IVA | 2.166 | 2.206 |
| Crédito tributario IR ejercicio actual | 3.276 | 1.361 |
| Total activos por impuestos corrientes | 5.442 | 3.567 |
| Pasivos por impuestos corrientes | | |
| Retención I.V.A. a terceros | 70 | - |
| Retención Impuesto a la Renta a terceros | 395 | - |
| Total pasivos por impuestos corrientes | 465 | - |

Tanto los activos como los pasivos por impuestos corrientes van a ser recuperados y cancelados en el corto plazo.

9. Otras cuentas por pagar

A continuación, se muestra un resumen de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2018 y 2017:

| Descripción | 31 de Diciembre | |
|-------------------------------|-----------------|--------------------|
| | 2018 | 2017 (No auditado) |
| Cuentas por pagar accionistas | 13.411 | - |
| Total | 13.411 | - |

Los préstamos mantenidos con los accionistas de Compañías no fueron medidos al costo amortizado debido a que no se cuenta con las condiciones necesarias para hacerlo, esto porque no se han definido sus plazos de vencimiento.

10. Ingresos

Un resumen de los ingresos reportado en los estados financieros es como sigue:

| Descripción | 31 de Diciembre | |
|-----------------------------|-----------------|--------------------|
| | 2018 | 2017 (No auditado) |
| Ventas Netas con tarifa 12% | 41.181 | 53.110 |
| Provisión de Ingresos | 11.313 | - |
| Total | 52.494 | 53.110 |

11. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos y ventas reportados en los estados financieros es como sigue:

| Descripción | 31 de Diciembre | |
|--------------------------------|-----------------|--------------------|
| | 2018 | 2017 (No auditado) |
| Sueldos | 18.000 | 18.815 |
| Aporte patronal | 2.187 | 2.286 |
| Décimos | 1.886 | 2.037 |
| Internet | 847 | - |
| Mantenimiento vehículos | 124 | 139 |
| Seguros | - | 1.222 |
| Servicios legales | - | 550 |
| Trabajos ocasionales | 4.121 | 481 |
| Combustibles y lubricantes | 1.430 | 1.356 |
| Suministros de oficina | 294 | 87 |
| Materiales varios | 298 | 3.837 |
| Atenciones a clientes | 2.506 | 1.545 |
| 15% Participación Trabajadores | - | 261 |

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Impuesto a la renta causado | | 326 |
| Total | 31.693 | 32.942 |

12. Capital social

El capital social autorizado de la Compañía asciende a USD\$800 dividido en ochocientas acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US\$1) cada una.

13. Resultados acumulados

Esta cuenta está conformada por:

Utilidades retenidas:

El saldo de esta cuenta al momento de unificarla con el resultado del periodo 2018 disminuirá su valor.

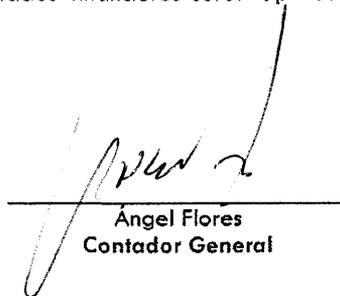
14. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

15. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones.


Patricio Aguilar
Gerente General


Ángel Flores
Contador General