

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de resultados Integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
SIC	-	Superintendencia de Compañías del Ecuador
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIAA	-	Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
RUC	-	Registro Único de Contribuyentes
JGA	-	Junta General de Accionistas

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores accionistas de

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.

Guayaquil, 13 de Marzo del 2019

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA SEMGROUP S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras Notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA SEMGROUP S.A. al 31 de diciembre del 2018, así como de sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Fundamentos de la Opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía INMOBILIARIA SEMGROUP S.A. de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía en relación con los estados financieros

4. La Administración de INMOBILIARIA SEMGROUP S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables de la Dirección de la Compañía INMOBILIARIA SEMGROUP S.A. son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

A los señores accionistas de
INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.

Guayaquil, 13 de Marzo del 2019

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

5. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

6. De acuerdo con el artículo No 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y el artículo No 279 de su Reglamento de aplicación y con base a la Resolución Número NAC-DGERCGC15-00003218 (Normas elaboración de Informe de cumplimiento tributario y anexos) emitida el 7 de julio del 2016 por el Servicio de Rentas Internas SRI, el auditor externo debe emitir un Informe sobre el cumplimiento por parte de INMOBILIARIA SEMGROUP S.A. de ciertas obligaciones tributarias por el año a terminar el 31 de diciembre del 2018 y sobre la información suplementaria que requieren las autoridades tributarias y que debe ser preparado por la Compañía con el formato que para dicho propósito informa el Servicio de Rentas Internas y que debe ser adjuntado al referido informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias, conjuntamente con el formulario denominado Sistema de Diferencias de Informes de Cumplimiento Tributario, el cual surge de la compilación de ciertos datos preparados por la Compañía. La fecha de presentación de dicho informe es hasta el 31 de julio del siguiente ejercicio fiscal al que corresponda la información. Dicho informe de cumplimiento de obligaciones Tributarias será emitido por separado.



No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías: ~~SC-RNAE-2-772~~



José R. Cazar G.
Socio
No. de Licencia Profesional: 25013

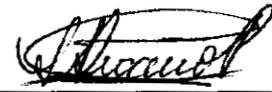
INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2018</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2017</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	5	12.835	299.793
Cuentas por cobrar			
Clientes no relacionados	6	88.686	78.578
Relacionadas por cobrar	12	737.587	543.045
Impuestos por recuperar	7	159.782	72.367
Otros Deudores	8	1.137.406	1.279.624
		<u>2.123.461</u>	<u>1.973.614</u>
Total activos corrientes		<u>2.136.296</u>	<u>2.273.407</u>
Activos no corrientes			
Mobiliario y equipos, neto	9	310.830	201.499
Impuestos Diferidos	15.3	327	-
Total activos no corrientes		<u>311.157</u>	<u>201.499</u>
Total activos		<u>2.447.453</u>	<u>2.474.906</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Sra. Maria Veronica Jurado
Gerente General



CPA. Lourdes Proaño
Contador General

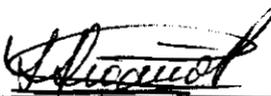
INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2018</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2017</u>
<u>Pasivos</u>			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar			
Proveedores no relacionados	10	427.965	140.279
Obligaciones Bancarias	11	311.751	1.450.000
Relacionadas por pagar	12	145.221	-
Impuestos y retenciones por pagar	13	5.776	4.922
Impuesto a la Renta	15.1	11.023	13.424
Pasivos Acumulados	14	8.151	7.951
Otras cuentas por pagar	16	49.363	13.259
Total pasivos corrientes		959.250	1.629.835
Pasivos no corrientes			
Obligaciones Bancarias	11	1.069.818	-
Relacionadas a largo plazo	12	350.938	800.000
Jubilación patronal y desahucio	17	2.969	-
Total pasivos no corrientes		1.423.725	800.000
Total pasivos		2.382.975	2.429.835
Patrimonio, neto		64.478	45.071
Total pasivos y patrimonio		2.447.453	2.474.906

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Sra. Maria Veronica Jurado
Gerente General

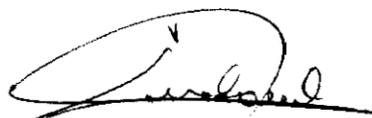


CPA. Lourdes Proaño
Contador General

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Notas	Al 31 de diciembre del 2018	Al 31 de diciembre del 2017
Ingresos operacionales	19	1.478.320	1.238.366
Costo de ventas	20	<u>(719.906)</u>	<u>(922.062)</u>
Utilidad bruta		758.414	316.304
Gastos:			
Administración y de Ventas	20	(572.967)	(278.382)
Financieros		<u>(154.365)</u>	<u>(3.049)</u>
		<u>(727.332)</u>	<u>(281.431)</u>
Utilidad Operacional		31.082	34.873
Otros ingresos (egresos), neto		681	222
Utilidad antes del Impuesto a la Renta		31.763	35.095
Impuesto a la renta	25	(10.696)	(13.424)
Utilidad neta del año		<u>21.067</u>	<u>21.671</u>
Otro resultado Integral			
Ganancias y pérdidas actuariales		(1.660)	-
Resultado Integral del año		<u>19.407</u>	<u>21.671</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros



Sra. Maria Veronica Jurado
Gerente General



CPA. Lourdes Proaño
Contador General

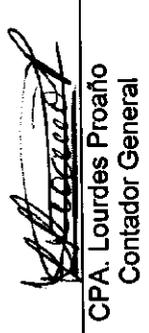
INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital		Reserva		Otros Resultados		Resultados		Total
	social (1)		Legal		Integrales		del Ejercicio		
	acumulados	del Ejercicio	acumulados	del Ejercicio	acumulados	del Ejercicio	acumulados	del Ejercicio	
Saldo al 1 de Enero del 2016	800	-	-	-	-	-	-	22.600	23.400
Transferencia de Utilidades Acumuladas	-	-	-	-	-	-	22.600	(22.600)	-
Resultado Integral de el año	-	-	-	-	-	-	-	21.671	21.671
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	800	-	-	-	-	-	22.600	21.671	45.071
Transferencia de Utilidades Acumuladas	-	-	-	-	-	-	21.671	(21.671)	-
Transferencia a Reserva Legal	-	2.167	-	-	-	-	(2.167)	-	-
Resultado Integral del año	-	-	-	-	-	-	-	19.407	19.407
Pérdidas y ganancias actuariales	-	-	-	(1.660)	-	-	-	1.660	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	800	2.167	-	(1.660)	-	(1.660)	42.104	21.067	64.478

(1) Véase Nota 19.

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


 Sra. Maria Veronica Jurado
 Gerente General


 CPA. Lourdes Proaño
 Contador General

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2017</u>
Notas		
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:		
Efectivo Recibido de Clientes	1.328.146	(557.290)
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1.404.295)	(430.901)
Otros ingresos, neto	681	222
Efectivo (utilizado) por las actividades de operación	<u>(75.468)</u>	<u>(987.969)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de Mobiliario y equipos, neto	9 (143.059)	(162.799)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	<u>(143.059)</u>	<u>(162.799)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
(Disminución) en obligaciones financieras	(68.431)	1.450.000
Efectivo (utilizado) en las actividades de financiamiento	<u>(68.431)</u>	<u>1.450.000</u>
(Disminución) neto de efectivo	(286.958)	299.232
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	299.793	561
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	5 <u>12.835</u>	<u>299.793</u>

PASAN...

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresados en dólares estadounidenses)

VIENEN...

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Utilidad neta del año		21.067	21.671
Partidas de conciliación entre la Utilidad neta con el efectivo neto(Utilizado) provisto por las actividades de operación			-
Depreciación	9	33.728	20.458
Reserva de Jubilación patronal y desahucio	17	2.969	-
Participación trabajadores a utilidades	14	5.605	6.193
Impuesto a la renta	15	10.696	13.424
Total de partidas Conciliatorias		<u>74.065</u>	<u>61.746</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por Cobrar		(377.385)	(337.320)
Otros activos		227.211	(1.458.336)
Cuentas por pagar		3.848	747.933
Disminución en gastos acumulados por pagar		<u>(3.207)</u>	<u>(1.992)</u>
Total cambios en activos y pasivos		<u>(149.533)</u>	<u>(1.049.715)</u>
Efectivo (utilizado) provisto por las actividades de operación		<u>(75.468)</u>	<u>(987.969)</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros



Sra. María Verónica Jurado
Gerente General



CPA. Lourdes Proaño
Contador General

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A. fue constituida mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil – Ecuador en Enero 18 del 2016 e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 25 de enero del 2016. Tiene como actividad principal son las Actividades de Administración Mantenimiento y corretaje de toda clase de bienes inmuebles, de manera especial.

La compañía desarrolla sus actividades en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, ubicado en Bálsamos Sur 118 y Única.

Situación del País:

Durante 2018 el crecimiento de la economía del Ecuador se ha visto desacelerada como consecuencia de la de una contracción moderada de la producción petrolera, un contexto internacional adverso, con mayor volatilidad financiera y aumentos de tasas por parte de la Reserva Federal de los Estados Unidos, un riesgo país que aumentó casi 200, y un tipo de cambio real que no logró depreciarse y a pesar de que existió un aumento en el precio del petróleo, acuerdos con la autoridad tributaria para la condonación de multas e intereses, el bajo dinamismo productivo, tuvo un inicial efecto primario positivo, sin embargo, se registró un déficit global del PIB en comparación con el periodo fiscal 2017.

Las autoridades económicas del nuevo gobierno, implementaron el proyecto de la "Ley Orgánica para el Fomento Productivo y Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal" a las situaciones mencionadas anteriormente, por lo que busca mejorar la recaudación fiscal durante el ejercicio fiscal 2019 y fomentar el ahorro y disminución de partidas gubernamentales que generan un impacto negativo dentro de la economía nacional, además, se espera contar con las estrategias económicas en cuanto a financiamiento internacional, alianzas públicas y privadas para traer inversiones, y el desmantelamiento progresivo de las salvaguardias por balanza de pagos para dinamizar la economía. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada, a pesar que se cuenta con reformas económicas, lo cual pretenden generar nuevas formas de generar ingresos con el fin de restaurar la economía.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES-

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases para la Preparación de los Estados Financieros

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2018, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma internacional aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes.

(Véase página siguiente)

i) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los activos recibidos.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

ii) Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de la compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la compañía (moneda funcional). A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la compañía.

iii) Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable.

iv) Juicios y estimaciones contables

La preparación de los estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones, bajo ciertas condiciones. Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La Compañía evalúa la posibilidad de recuperación de los saldos mantenidos en préstamos y cuentas por cobrar, basándose en una serie de factores, tales como: existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, y la falta de pago que se considera un indicador de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

Vida útil de Mobiliarios y equipos: La Compañía revisa al final de cada período contable sus estimaciones de la vida útil y valor residual de sus Mobiliarios y equipos. Con la misma periodicidad la Compañía también revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de estos activos.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Obligaciones por beneficios por retiros del personal: El valor presente de las obligaciones por planes de pensión depende de un número de factores que se determinan sobre las bases actuariales usando un número de supuestos. Los supuestos usados al determinar el costo neto por pensiones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en estos supuestos tendrá impacto en el valor en libros de la obligación por planes de pensión.

2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

Constituyen el efectivo disponible en la empresa y saldos de efectivo en bancos del país depositados en cuentas corrientes altamente líquidas, las cuales son de libre disponibilidad.

2.3 Activos y Pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: i) valor razonable con cambios en resultados; y, ii) Préstamos y cuentas por cobrar.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantuvo Activos financieros en las categorías: i) Préstamos y cuentas por cobrar. Además, se mantuvo únicamente pasivos financieros en las categorías de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados por las Cuentas por cobrar a Clientes, los cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representan las cuentas por pagar a Proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

a) Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

b) Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias o pérdidas y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación.

(Véase página siguiente)

c) Medición posterior

i) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de bienes y servicios en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su costo amortizado, menos la provisión por deterioro correspondiente.

ii) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios, medidos a su costo amortizado.

2.3.3 Baja de activos y pasivos financieros

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir sus flujos de efectivos expiran o se transfieren a un tercero y la Compañía ha transferido sustancialmente todo los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

2.3.4 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el estado de situación financiera, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.4 Deterioro de activos financieros

Activos valuados a costo 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 que el evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimado confiablemente.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 efectivo 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 el estado 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 e identificó que no existe evidencia de deterioro significativa.

2.5 Mobiliarios y equipos

a) Reconocimiento y medición

Los Mobiliarios y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. Los Mobiliarios y equipos se reconocen como activos si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable; el costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Las mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizadas solo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la compañía y si su costo puede ser confiablemente estimado. Por otra parte los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en mobiliarios y equipos son reconocidos en resultados cuando ocurren.

b) Depreciación

La depreciación de Mobiliarios y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de Mobiliarios y equipos para los periodos actuales y comparativos, de acuerdo al avalúo efectuado o la política corporativa de la Compañía, son las siguientes:

	<u>Tiempo</u>	<u>Porcentaje</u>
Muebles, enseres y equipos de oficina	10 años	10%
Maquinaria y equipos	10 años	10%
Equipos de computación	3 años	33%

(Véase página siguiente)

2.6 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

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 año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Impuesto a la renta diferido

El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para PYMES. 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.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- i) las diferencias temporarias deducibles;
- ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. La compañía en base a sus proyecciones considera que podrá utilizar este beneficio fiscal.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. (Véase Nota 15.3).

2.7 Beneficio sociales

2.7.1 Beneficio de corto plazo

Se registran en el rubro "beneficios sociales" del estado de situación financiera con contrapartida en el estado de resultado y otros resultados integrales y corresponden principalmente a:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

- i) **Fondos de Reserva:** Se registra de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- ii) **Décimo tercer y décimo cuarto sueldo:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- iii) **Participación de los empleados en las utilidades:** El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.

2.7.2 Beneficios de largo plazo

Jubilación patronal y desahucio (no fondeados)

El costo de estos beneficios definidos establecidos por la leyes laborales ecuatorianas se registra con cargo a los gastos del ejercicio y su pasivo representa el 100% del valor presente de la obligación, a la fecha del estado de situación financiera, para todos los trabajadores que a esa fecha se encontraban prestando servicios a la Compañía. Dichas provisiones se determinan anualmente con base a estudios actuariales practicados por un actuario independiente usando el método de crédito unitario proyectado.

El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimado usando la tasa de interés del 7.72%. Esta tasa de descuento se determina utilizando la tasa de bonos del Gobierno publicados por el Banco Central que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de la obligación por pensiones hasta su vencimiento.

Además el Código de Trabajo establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio. Las hipótesis actuariales incluyen estimaciones (variables) como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales, de acuerdo a modificaciones de la Sección 28, se cargan en otros resultados integrales en el período en el que surgen.

Los costos de los servicios prestados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

Beneficios por Terminación

Las Indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados de acuerdo a las normativas y leyes vigentes.

2.8 Provisión corriente

La Compañía registra provisiones cuando: i) existe una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultados de eventos pasados, ii) es probable vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar la obligación y iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Compañía, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

(Véase página siguiente)

2.9 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 sea necesario un desembolso para cancelar la obligación referida y el monto puede ser razonablemente estimado.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbre que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de estas.

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 (no cuantificada) es revelada como un pasivo contingente obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será conformada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes (no cuantificada) al menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económica sea remota.

2.10 Reconocimiento de Ingresos Ordinarios

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar.

Arrendamiento

Los ingresos ordinarios procedentes de los arrendamientos de bienes son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- La compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.11 Reserva Legal

Reserva Legal: La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor del 10% de la utilidad neta anual, hasta que represente o alcance por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

(Véase página siguiente)

3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de liquidez, de crédito y de mercado (tasas de interés, tipo de cambio, y otros). La Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero.

La administración de riesgos se efectúa a través de un análisis desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría.

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo depositado en bancos, y las cuentas por cobrar clientes.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "AAA". La Compañía mantiene su efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco de la Producción S.A.	AAA-	AAA-

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: revisión del buró de crédito, nivel de endeudamiento, la antigüedad de la compañía, garantías, entre otras.

Si bien es cierto, la compañía posee un riesgo de crédito moderado, debido a la cartera vencida que se presenta en los Estados Financieros, éste es minimizado con medidas administrativas internas como análisis crediticio por cada cliente. Los límites de crédito se establecen en función del análisis de la capacidad de pago de cada cliente, tomando en consideración los resultados de calificaciones internas y/o externas.

De acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito.
- Análisis mensual de indicadores de cartera.

(Véase página siguiente)

b) Riesgo de mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de un mercado competitivo, y fijas. El endeudamiento de la compañía es principalmente con partes relacionadas a tasas adecuadas y a plazos apropiados que no afectan su flujo de caja.

c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades de servicios. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

La Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores, relacionadas, beneficios a empleados, impuestos y otros con antigüedad menor a un año.

La compañía mantiene su endeudamiento a corto plazo y largo plazo principalmente con sus relacionadas.

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar fondos para mantener niveles de capital de trabajo y estructura de capital óptima.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (cuentas por pagar proveedores, relacionadas, otras cuentas por pagar y provisiones) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros				
Efectivo y equivalente de efectivo	12.794	-	299.793	-
Clientes no relacionadas	88.686	-	78.578	-
Total activos financieros	101.480	-	378.371	-
Pasivos financieros				
Proveedores no relacionadas	427.965	-	140.279	-
Obligaciones Bancarias	311.751	1.069.818	1.450.000	-
Total pasivos financieros	739.716	1.069.818	1.590.279	-

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de cuentas por cobrar, efectivo y equivalentes de efectivo, y cuentas por pagar se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos y a que los pasivos generan una tasa de interés de mercado.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Caja chica	283	267
Bancos locales (1)	12.511	299.526
Notas de Crédito Desmaterializadas	41	-
	12.835	299.793

(1) Comprende al efectivo disponible que no devenga intereses. Véase además Nota 2.2

6. CUENTAS POR COBRAR – CLIENTES NO RELACIONADOS

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Clientes locales	88.686	78.578
	88.686	78.578

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las cuentas por cobrar clientes corresponden principalmente a facturas pendientes de cobro provenientes de la prestación del servicio de alquiler de oficinas; cuyos vencimientos son hasta 90 días y 360 días en ciertos casos, y no devengan intereses.

El análisis de la antigüedad de la cartera de clientes, es el siguiente:

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Vencidas:		
31 a 60 días	5.814	14.534
61 a 90 días	2.638	2.604
Más de 90 días	80.234	61.440
	<u>88.686</u>	<u>78.578</u>

7. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Impuesto al Valor Agregado en compras (1)	66.904	18.074
Retención en la Fuente IVA	7.627	1.519
Retención en la Fuente Impuesto a la Renta(2)	85.251	52.774
	<u>159.782</u>	<u>72.367</u>

(1) Corresponden al crédito tributario por el IVA pagado en las importaciones de bienes y servicios de la Compañía, los cuales serán utilizados como créditos fiscales en la declaración mensual de IVA.

(2) Véase nota 15

8. OTROS DEUDORES

Composición:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Anticipos a Proveedores Locales	1.137.406	1.279.624
	<u>1.137.406</u>	<u>1.279.624</u>

(1) Corresponde a valores entregados para Arkitrust S.A. por la construcción del edificio 3 y 4 los mismos que se encuentran bajo la figura de comodato. Véase Nota 21.

9. ACTIVO FIJO

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Maquinarias y equipos	122.552	95.450
Equipos de Computación	21.941	19.825
Muebles y equipos de oficina	222.515	108.674
	<u>367.008</u>	<u>223.949</u>
(menos) Depreciación acumulada	(56.178)	(22.450)
	<u>310.830</u>	<u>201.499</u>

Movimiento:

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Saldo neto al inicio del año	201.499	61.150
(+) Adiciones	143.059	162.799
(-) Ajustes	-	(1.992)
(-) Depreciación del año	(33.728)	(20.458)
Saldo neto al final del año	<u>310.830</u>	<u>201.499</u>

(1) Corresponde a compras de Equipos de Computación por US\$ 2.116 (2017: US\$19.825), Muebles y enseres por US\$ 113.841 (2017: US\$ 108.674), Maquinaria y Equipos por US\$ 27.102 (2017: US\$ 34.300)

10. PROVEEDORES NO RELACIONADOS

Composición:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Proveedores locales	427.965	140.279
	<u>427.965</u>	<u>140.279</u>

(1) Corresponde a saldos pendientes de pago a proveedores por compras de bienes, servicios y otros, a ser cancelados en un plazo promedio de 60 días, y no devengan intereses.

11. OBLIGACIONES BANCARIAS

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
<u>Deuda Corto Plazo</u>		
Tarjeta de Crédito	12.107	-
Banco de la Producción S.A. (1)(2)	299.644	1.450.000
	<u>311.751</u>	<u>1.450.000</u>
<u>Deuda Largo Plazo</u>		
Banco de la Producción S.A. (1)	1.069.818	-
	<u>1.069.818</u>	<u>-</u>

(1) Un resumen de las obligaciones es el siguiente:

Banco	Referencia Operación	% Interés	Plazo (días)	Fecha Inicio	Fecha Vencimiento	al 31 diciembre el 2018	
						Saldos a Corto Plazo	Saldos a Largo Plazo
Banco de la Producción S.A.	CAR20200208 367001	9.33%	1597	02/09/2018	16/01/2023	299.644	1.069.818
						<u>299.644</u>	<u>1.069.818</u>

(2) Un resumen de las obligaciones es el siguiente:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Banco	Referencia Operación	% Interés	Plazo (días)	Fecha Inicio	Fecha Vencimien to	al 31 diciembre el 2018	
						Saldos a Corto Plazo	Saldos a Largo Plazo
Banco de la Producción S.A	CAR20200208 367001	9.33%	1597	02/09/2018	16/01/2023	1.450.000	-
						<u>1.450.000</u>	<u>-</u>

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de la composición del saldo al 2018 y 2017 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de partes relacionadas a las Compañías con accionistas comunes, dirección administrativa y participación comercial significativa en la empresa:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> <u>2018</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2017</u>
<u>Relacionada por cobrar - corto plazo</u>		
Almixa S.A	44.880	13.052
Arco-Estrategias Consultora Cia. Ltda.	676	676
Controldata S.A (1)	456.286	294.660
Consólidos S.A (4)	87.726	130.590
Inm. Novaconsolidos S.A	1.961	
Netibuk S.A	23.571	19.201
OmOff S.A	5.583	
Pacific Soft S.A	18.678	482
Plus Services S.A	672	-
Serviasistencia del Ecuador S.A	607	-
Southcuameridian S.A (2)	89.762	84.383
Wnetdev S.A	7.184	-
	<u>737.587</u>	<u>543.045</u>

A continuación se presenta un detalle del saldo por pagar con relacionadas por su naturaleza:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
<u>Relacionada por pagar - Corto plazo</u>		
Controldata S.A	1.033	-
OmOff S.A	2.826	-
Pacific Soft S.A	5.544	-
Southecuameridian S.A (2) (3)	135.586	-
Controlearning S.A	232	-
	<u>145.221</u>	<u>-</u>
 <u>Relacionada por pagar - Largo Plazo</u>		
Southecuameridian S.A.(3)	350.938	800.000
	<u>350.938</u>	<u>800.000</u>

- (1) Corresponde a facturas pendientes de cobro por servicio prestados por mantenimiento de edificio; no género y se espera recuperar en un plazo no mayor 90 días.
- (2) Corresponde a valores de facturas pendiente de cobro por alquiler oficinas el mismo que no genera interés, y posee un plazo mayor de 90 días.
- (3) Corresponde a la parte corriente de los valores por pagar a la compañía SouthEcuameridian S.A., que se originó producto de un anticipo que fue entregado por la compra del segundo piso del edificio "EDIFICIO SEMGROUP KNOWLEDGE LAB" ubicado en Urdesa central por un valor de US\$ 800.000, el mismo que por decisiones propias de los accionistas desistieron de dicha compra, por lo que nace la cuenta por pagar entre estas partes vinculadas, en donde a primera instancia, Inmobiliaria Semgroup S.A., entregó la cantidad de US\$ 317.812 y la diferencia se pagará de forma trimestral por un total de US\$ 32.812 y el último pago por un valor de US\$ 22.812, Misma información que está estipulada en el "convenio de resolución del contrato de reserva de derechos de compra venta.
- (4) Consolidos S.A. Corresponde a valor pendiente por cancelar al cierre del periodo, por financiamiento otorgado para capital de trabajo, operación que no devenga gastos de intereses y no tiene plazo.

A continuación se detallan las principales transacciones que se efectuaron entre las relacionadas al 31 de diciembre del 2018 y 2017:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Ventas		US\$	% Respecto al Ingreso
	US\$	% Respecto al Ingreso		
2018				
Arriendo	213.771	14%	161.348	13%
Alícuota	53.823	4%	42.547	3%
Servicios Prestados	1.025.000	69%	971.000	78%
Reembolso Impresiones	66	0%	94	0%
Tarjeta	-	0%	18	0%
	1.292.661		1.175.006	
2017				
	Compras			
Honorarios Profesionales	9.989	1%	19.998	2%
Promoción y Publicidad	3.250	0%	1.200	0%
Mantenimiento de Equipo de Oficina	5.040	0%	-	0%
Servicios Administrativos	81.599	6%	41.779	3%
Agasajo Personal	224	0%	-	0%
Servicios de Catering	2.345	0%	-	0%
	100.101		62.977	

Actividades de las Relacionadas:

- **Almixa S.A.:** Representación de medios de difusión, venta de tiempo y espacio en diversos medios de difusión interesados en la obtención de anuncios y publicidad aérea.
- **Arco-Estrategias Consultora Cia. Ltda:** Servicios de Consultoría.
- **NetibukS.A.:** Servicio de Publicidad .
- **Pacificsoft S.A.:** Actividades de desarrollo de software para telemetría.
- **Plus Services S.A.:** Actividades de centros que atienden a llamadas de clientes utilizando operadores humanos, sistemas de distribución automática de llamadas, sistemas informatizados de telefonía, sistemas interactivos de respuesta de voz.
- **Serviasistencia Del Ecuador S.A.:** Prestación de asesoramiento en general, preparación de documentos jurídicos: escrituras de constitución, contratos de sociedad y documentos similares para la formación de sociedades, patentes y derechos de autor, escrituras, testamentos, fideicomisos, etcétera.
- **Om-Off S.A.:**Actividades de enseñanza de gimnasia y yoga .
- **Controldata S.A.:** Prestación de servicios, asesoría y asistencia técnica y administrativa a toda clase de empresa.
- **Consólidados S.A.:** Actividades de Inversiones en general
- **Inmobiliaria Semgroup S.A.:** Actividades de administración, mantenimiento y corretaje de toda clase de bienes inmuebles.
- **Wnetdev S.A.:** artículo tres: del objeto social.- la compañía tendrá por objeto social ejecutar los actos, celebrar los contratos, adquirir los derechos y contraer las obligaciones que estén directa o indirectamente relacionados con la industria de información y comunicación.

13. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

Composición:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta e Iva (1)	5.776	4.922
	<u>5.776</u>	<u>4.922</u>

(1) Estos valores fueron cancelados al mes siguiente al Servicio de Rentas Interna de acuerdo con el noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes.

14. PASIVOS ACUMULADOS

Composición y movimiento:

<u>2018</u>	<u>Saldo al Inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o Utilizaciones</u>	<u>Saldo final</u>
Décimo Tercer Sueldo	299	5.586	(5.264)	621
Décimo Cuarto Sueldo	1.257	2.059	(1.648)	1.668
Fondo de Reserva	202	4.402	(4.347)	257
Participación de trabajadores en las utilidades	6.193	5.605	(6.193)	5.605
	<u>7.951</u>	<u>17.652</u>	<u>17.452</u>	<u>8.151</u>

Composición y movimiento:

<u>2017</u>	<u>Saldo al Inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o Utilizaciones</u>	<u>Saldo final</u>
Décimo Tercer Sueldo	142	3.532	(3.375)	299
Décimo Cuarto Sueldo	550	1.457	(750)	1.257
Fondo de Reserva	-	2.174	(1.972)	202
Participación de trabajadores en las utilidades	5.674	6.193	(5.674)	6.193
	<u>6.366</u>	<u>13.356</u>	<u>11.771</u>	<u>7.951</u>

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

15. IMPUESTO A LA RENTA

1. Impuesto a la renta reconocido en resultado del año

El impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados y otros resultados integrales separado se compone de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2017</u>
Impuesto a la renta corriente	11.023	13.424
Impuesto a la renta diferido (Veáse Nota 15. 3)	(327)	-
	<u>10.696</u>	<u>13.424</u>

2. Conciliación del resultado contable - tributario

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributable de la Compañía para la determinación del impuesto a la renta en los años 2018 y 2017 fueron los siguientes:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2017</u>
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	37.369	41.288
<u>Diferencias Permanentes</u>		
Participación a Trabajadores	(5.605)	(6.193)
Gastos no deducibles	11.021	25.921
Total Diferencias Permanentes	5.416	19.728
<u>Diferencias Temporarias</u>		
Jubilación Patronal y desahucio	1.308	-
Total Diferencias Temporarias	1.308	-
Base Imponible (Pérdida sujeta a Amortización)	44.093	61.016
Impuesto a la renta Causado 25% (2017: 22%)	11.023	13.424
Impuesto a la renta corriente	11.023	13.424

3. Impuesto Diferidos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el impuesto diferido corresponde a lo siguiente:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Reconocido en Resultados</u>	<u>Saldo al fin del año</u>
Año 2018			
Activos por impuestos diferidos			
Diferencia temporarias:			
Jubilación Patronal y desahucio	-	327	327
Total	-	327	327

4. Impuesto a pagar

Durante el año 2018 y 2017, el Impuesto a la Renta fue pagado de la siguiente manera:

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Impuesto a la renta causado	11.023	13.424
Menos		
(-) Retenciones en la fuente en el ejercicio fiscal	(45.901)	(36.913)
(-) Credito tributario de años anteriores	(39.350)	(15.861)
Saldo a favor del Contribuyente (1)	(74.228)	(39.350)

(1) Véase Nota 7.

Otros asuntos – Reformas Tributarias

“Reglamento para la aplicación a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal”: El 21 de agosto del 2018 se publicó el referido documento en el Registro Oficial No. 309, donde entre otros aspectos, se dispone lo siguiente:

- Remisión de interés, multas y recargos del 100% del saldos de las obligaciones tributarias o fiscales internas cuya recaudación y/o administración corresponda únicamente al Servicio de Rentas Internas, con sus respectivos términos y condiciones.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, las que se encuentre en firme hasta el 2 de abril del 2018, con sus condiciones y requisitos establecidos.
- Modificación Art. 7 RALRTI donde las ausencias del país serán consideradas esporádicas en la medida en que no excedan los ocho (8) días corridos.
- Derogación párrafo Art. 77 RALRTI saldo del anticipo impuesto a la renta pagado para el año 2019.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Derogación párrafo Art. 79 RALRTI al derogarse lo anteriormente mencionado también se deroga pago definitivo de impuesto a la renta en los casos en que el anticipo impuesto a la renta sea mayor al impuesto a la renta causado para el período fiscal año 2019.
- En los casos en que el Anticipo Impuesto a la Renta sea mayor al Impuesto a la renta causado se tomará como crédito tributario para el año 2019.
- Modificación párrafo Art. 125 RALRTI, no aplicará la exención de retenciones en la fuente conforme a lo indicado en la resolución 509 del año 2015, cuando la sociedad que distribuya el dividendo haya, previo a su distribución, incumplido con el deber de informar sobre la composición societaria
- correspondiente a dicho dividendo, conforme las disposiciones aplicables del presente Reglamento, dicha sociedad procederá con la respectiva retención en la fuente del impuesto a la renta.
- Creación del Art. Innumerado RALRTI, entre Art. 125 y Art. 126 donde se aclara la forma de proceder a la retención en la fuente por dividendos:

Art. (...).- Para la aplicación del porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado se deberán considerar las siguientes reglas:

- a) Cuando la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad sea del 28%, el porcentaje de retención será 7%.
 - b) Cuando la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad sea del 25% o menor, el porcentaje de retención será 10%.
 - c) Para el caso de personas naturales receptoras del dividendo o utilidad, el Servicio de Rentas Internas establecerá los respectivos porcentajes de retención, a través de resolución de carácter general.
- Modificación Art. 21 del Reglamento de aplicación ISD, derogación del ISD bajo compensación: Cuando existan casos de compensación de créditos, y del neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, resultare un valor a favor de la sociedad extranjera, la base imponible estará constituida por el saldo neto transferido.

“Código del Trabajo”: El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

“Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)”: El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades.. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. 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 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y, iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

De acuerdo con la Administración de la Compañía, no se esperan efectos en sus operaciones; no obstante, la compañía se encuentra analizando los efectos de los cambios anotados en la legislación tributaria para determinar las implicancias e impactos en sus estados financieros.

16. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2017</u>
Deudas sociales IESS (1)	1.565	1.489
Depósitos en garantía (2)	46.471	11.679
Otros menores	1.327	91
	<u>49.363</u>	<u>13.259</u>

- (1) Valores cancelados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS dentro de los primeros catorce días del mes siguiente.
- (2) Representa los depósitos en garantía recibidos de los clientes por el alquiler de los espacios, y no devengan intereses. Estos valores son liquidados al término del contrato y posterior entrega de los lugares arrendados.

17. BENEFICIOS SOCIALES A LARGO PLAZO

El saldo de las provisiones para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores que al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se encontraban prestando servicios a la Compañía.

A continuación un detalle de su composición:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2017</u>
Jubilación Patronal	1.531	-
Bonificación por Desahucio	1.438	-
	<u>2.969</u>	<u>-</u>

Los supuestos principales usados para propósitos de las valuaciones actuariales tanto para la jubilación patronal como el desahucio, son las siguientes:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>
Tasa de descuento	7,72%
Tasa de Incremento Salarial	4,50%
Tabla de Rotación	5,90%

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Análisis de Sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha del estado de situación financiera, siempre que las otras suposiciones se mantuvieren constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos en los importes incluidos en la tabla a continuación:

	Al 31 de diciembre del 2018	
	Jubilación	
	Patronal	Desahucio
Tasa de descuento - aumento de 0.5%	(150)	(28)
Tasa de descuento - disminución de 0.5%	170	31
Tasa de incremento salarial - aumento de 0.5%	180	39
Tasa de incremento salarial - disminución de 0.5%	(162)	(36)

Jubilación Patronal

Los cambios en el valor presente de la obligación por beneficios definidos en el periodo son:

	Al 31 de diciembre del 2018
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	722
Costo laboral del servicio actual	715
Costo por intereses	56
Pérdidas (Ganancias) actuariales reconocidas en el ORI	38
Saldo final de la obligación por beneficios definidos	<u>1,531</u>

El costo del servicio actual y el gasto financiero neto del año se incluyen en el gasto de beneficios a empleados en el estado de resultados integrales.

Bonificación por Desahucio

Los cambios en el valor presente de la obligación por beneficios definidos en el periodo son:

	Al 31 de diciembre del 2018
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	819
Costo laboral del servicio actual	475
Costo por intereses	63
Pérdidas actuariales reconocidas en el ORI	81
Saldo final de la obligación por beneficios definidos	<u>1,438</u>

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

El costo del servicio actual y el gasto financiero neto del año se incluyen en el gasto de beneficios a empleados en el estado de resultados integrales.

18. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el capital social de la compañía INMOBILIARIA SEMGROUP S.A., está conformado por \$800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una.

<u>Accionistas</u>	<u>Acciones</u>	<u>Valor US\$</u>	<u>Porcentaje</u>
Eduardo Jurado Bejár	8	8	1%
Maria Veronica Jurado Bejár	8	8	1%
Consolidos	784	784	98%
	800	800	100%

19. INGRESOS OPERACIONALES

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Prestación de Servicios (1)	1.478.320	1.238.366
	1.478.320	1.238.366

(1) Corresponde a servicios de arrendamientos de espacios para compañías.

20. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Un resumen de costos y gastos por naturaleza es como sigue:

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Costo de Ventas	719.906	922.062
Gastos de Administración y de Ventas(1)	572.967	278.382

(1)Un detalle de gastos por naturaleza es como sigue:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2017</u>
Sueldos, beneficios sociales e IESS	86.333	54.831
Depreciaciones y amortizaciones	33.728	20.458
Honorarios profesionales	27.559	9.123
Arrendamientos	24.000	20.458
Materiales y Suministros	20.611	4.478
Mantenimiento y Reparaciones	136.617	48.871
Impuestos y Contribuciones	11.436	1.221
Seguros	6.675	619
Otros gastos (1)	226.008	118.323
	<u>572.967</u>	<u>278.382</u>

(1) Incluyen principalmente los servicios básicos, seguros, combustible, gastos de gestión, gastos legales, entre otros.

21. CONTRATOS

A) Contrato de Comodato –Edificio A

Intervinientes

Por una parte la compañía INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A. se la podrá denominar como la comodante y la compañía INMOBILIARIA SEMGROUP S.A. como la comodataria.

Antecedentes

La comodante es dueña y propietaria absoluta del bien inmueble ubicado en la ciudad de Guayaquil en la avenida Bálsamos #118 y Calle única conformado por el Edificio SEMGROUP MEDIA-LAB con código catastral #35-0022-001.

Objeto del contrato:

Con fecha 3 de julio del 2017, la Compañía INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A. suscribe un contrato de comodato con la Compañía INMOBILIARIA SEMGROUP S.A., cuyo objeto principal es la entrega gratuita de un mueble o raíz para que haga uso de ella con cargo a restituir la misma especie después de haber terminado su uso.

Uso:

El comodatario podrá hacer uso del inmueble como oficina así como también está autorizado para usufructuar el bien inmueble materia del presente contrato debiendo entregarlo a los comodantes a la finalización del convenio en igual condición en como fue recibido.

Plazo:

El plazo por el cual se concede el presente contrato de comodato que se estipule es por 5 años calendarios contados a partir de la fecha de suscripción de este contrato.

(Véase página siguiente)

B) Contrato de Comodato –Edificio B

Intervinientes

Por una parte la compañía INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A. se la podrá denominar como la comodante y la compañía INMOBILIARIA SEMGROUP S.A. como la comodataria.

Antecedentes

La comodante es dueña y propietaria absoluta del bien inmueble ubicado en la ciudad de Guayaquil en la avenida Bálsamos #106 y Calle única conformado por el Edificio SEMGROUP CO-BUILDING con código catastral #035-0009-007-1

Objeto del contrato:

Con fecha 7 de Abril del 2017, la Compañía INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A. suscribe un contrato de comodato con la Compañía INMOBILIARIA SEMGROUP S.A., cuyo objeto principal es la entrega gratuita de un mueble o raíz para que haga uso de ella con cargo a restituir la misma especie después de haber terminado su uso.

Uso:

El comodatario podrá hacer uso del inmueble como oficina así como también está autorizado para usufructuar el bien inmueble materia del presente contrato debiendo entregarlo a los comodantes a la finalización del convenio en igual condición en como fue recibido.

Plazo:

El plazo por el cual se concede el presente contrato de comodato que se estipule es por 5 años calendarios contados a partir de la fecha de suscripción de este contrato.

C) Contrato de Comodato –Edificio C

Intervinientes

Por una parte la compañía INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A. se la podrá denominar como la comodante y la compañía INMOBILIARIA SEMGROUP S.A. como la comodataria.

Antecedentes

La comodante es dueña y propietaria absoluta del bien inmueble ubicado en la ciudad de Guayaquil en la avenida Bálsamos #103 y Calle única conformado por el Edificio SEMGROUP KNOWLEGDE LAB con código catastral #35-0010-011-0-0-0

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Objeto del contrato:

Con fecha 7 de Junio del 2018 , la Compañía INMOBILIARIA NOVACONSOLIDOS S.A. suscribe un contrato de comodato con la Compañía INMOBILIARIA SEMGROUP S.A., cuyo objeto principal es la entrega gratuita de un mueble o raíz para que haga uso de ella con cargo a restituir la misma especie después de haber terminado su uso.

Uso:

El comodatario podrá hacer uso del inmueble como oficina así como también está autorizado para usufructuar el bien inmueble materia del presente contrato debiendo entregarlo a los comodantes a la finalización del convenio en igual condición en como fue recibido.

Plazo:

El plazo por el cual se concede el presente contrato de comodato que se estipule es por 5 años calendarios contados a partir de la fecha de suscripción de este contrato.

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros (11 de Marzo del 2019), no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, que corresponden a los estados financieros bajo NIIF para PYMES de la Compañía, han sido emitidos con la autorización de fecha 11 de Marzo del 2019 del Gerente General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.
