

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 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 - PYMES
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, 8 de Junio del 2020

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 2019 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 2019, 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, 8 de Junio del 2020

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.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además, como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

A los señores accionistas de
INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
Guayaquil, 8 de Junio del 2020

- También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.
- Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Otra cuestión

6. Mediante Decreto No. 1017 de la Presidencia de la República del Ecuador, se ha establecido la suspensión de la jornada presencial de trabajo a partir del 17 de marzo del 2020 por la emergencia sanitaria COVID-19. Cabe mencionar, que el personal administrativo está aplicando teletrabajo (Nota 1 y 23 de los estados financieros adjuntos).

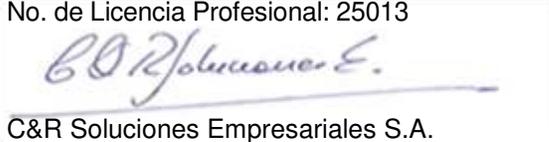
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

7. 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 2019 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. Con base a la Resolución Número NAC-DGERCGC20-00000032 emitida el 6 de mayo del 2020 por el Servicio de Rentas Internas SRI la fecha de presentación de dicho informe es en el mes de noviembre del siguiente ejercicio fiscal al que corresponda la información considerando el noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes (RUC) del sujeto pasivo. Dicho informe de cumplimiento de obligaciones Tributarias será emitido por separado



José R. Cazar G.
Socio

No. de Licencia Profesional: 25013



C&R Soluciones Empresariales S.A.

Firma miembro de AG AdvantEdge

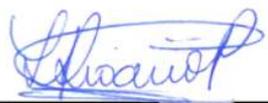
No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: SC-RNAE-2-772

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalente de efectivo	5	15.895	12.835
Cuentas por cobrar			
Clientes	6	48.579	23.258
Relacionadas	12	607.438	803.015
Impuestos por recuperar	7	160.358	159.782
Otros Deudores	8	8.636	1.137.406
		<u>825.011</u>	<u>2.123.461</u>
Total activos corrientes		<u>840.906</u>	<u>2.136.296</u>
Activos no corrientes			
Mobiliario y equipos, neto	9	269.754	310.830
Relacionadas por cobrar a largo plazo	12	1.106.415	-
Impuestos Diferidos	15	292	327
		<u>1.376.461</u>	<u>311.157</u>
Total activos no corrientes		<u>1.376.461</u>	<u>311.157</u>
Total activos		<u><u>2.217.367</u></u>	<u><u>2.447.453</u></u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Sra. Maria Veronica Jurado
Gerente General

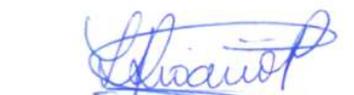

CPA. Lourdes Proaño
Contador General

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Pasivos</u>	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> 2019	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre del</u> 2018
Pasivos corrientes			
Obligaciones Financieras	11	155.390	311.751
Cuentas por pagar			
Proveedores	10	375.582	427.965
Relacionadas por pagar	12	188.067	145.221
Impuestos y retenciones por pagar	13	4.415	5.776
Pasivos Acumulados	14	2.179	8.151
Impuesto a la Renta	15	940	11.023
Otras cuentas por pagar	16	60.932	49.363
Total pasivos corrientes		787.505	959.250
Pasivos no corrientes			
Obligaciones Financieras a largo plazo	11	1.013.551	1.069.818
Relacionadas por pagar a largo plazo	12	350.938	350.938
Jubilación patronal y desahucio	17	1.994	2.969
Total pasivos no corrientes		1.366.483	1.423.725
Total pasivos		2.153.988	2.382.975
Patrimonio, neto		63.379	64.478
Total pasivos y patrimonio		2.217.367	2.447.453

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Sra. Maria Veronica Jurado
Gerente General

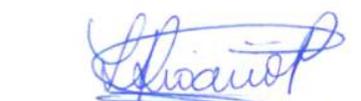

CPA. Lourdes Proaño
Contador General

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Notas	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Ingresos de actividades ordinarias	19	729.409	1.478.320
Costos Operativos	20	<u>(280.389)</u>	<u>(719.906)</u>
Utilidad bruta		449.020	758.414
Gastos:			
Administrativos	20	(319.720)	(572.967)
Financieros	21	<u>(132.688)</u>	<u>(154.365)</u>
		(452.408)	(727.332)
(Pérdida) Utilidad Operacional		<u>(3.388)</u>	<u>31.082</u>
Otros ingresos, neto		2.360	681
(Pérdida) Utilidad antes del Impuesto a la Renta		<u>(1.028)</u>	<u>31.763</u>
Impuesto a la renta	15	(975)	(10.696)
(Pérdida) Utilidad neta del año		<u>(2.003)</u>	<u>21.067</u>
Otro resultado Integral			
Ganancias y pérdidas actuariales	17	904	(1.660)
Resultado Integral del año		<u>(1.099)</u>	<u>19.407</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


 Sra. Maria Veronica Jurado
 Gerente General


 CPA. Lourdes Proaño
 Contador General

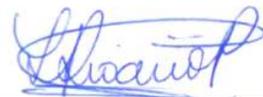
INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	Resultados Acumulados					Total
	Capital social (1)	Reserva Legal	Otros Resultados Integrales	Resultados acumulados	Resulta del Ejercicio	
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 de el año	-	-	-	-	19.407	19.407
Pérdidas y ganancias actuariales	-	-	(1.660)	-	1.660	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	<u>800</u>	<u>2.167</u>	<u>(1.660)</u>	<u>42.104</u>	<u>21.067</u>	<u>64.478</u>
Transferencia de Utilidades Acumuladas	-	-	-	21.067	(21.067)	-
Resultado Integral del año	-	-	-	-	(1.099)	(1.099)
Pérdidas y ganancias actuariales	-	-	904	-	(904)	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2019	<u><u>800</u></u>	<u><u>2.167</u></u>	<u><u>(756)</u></u>	<u><u>63.171</u></u>	<u><u>(2.003)</u></u>	<u><u>63.379</u></u>

(1) Véase Nota 18.

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 2019 Y 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:		
Efectivo Recibido de Clientes	1.832.282	1.588.443
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(749.025)	(1.100.781)
Otros ingresos, neto	1.461	681
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>1.084.718</u>	<u>488.343</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisición de Mobiliario y equipos, neto	9 (1.038)	(143.059)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(1.038)</u>	<u>(143.059)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Disminución en relacionadas	(867.992)	(563.811)
Disminución en Obligaciones Financieras	(212.628)	(68.431)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(1.080.620)</u>	<u>(632.242)</u>
Aumento (Disminución) neto de efectivo	3.060	(286.958)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año	12.835	299.793
Efectivo y equivalente de efectivo al final del año	5 <u>15.895</u>	<u>12.835</u>

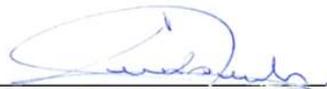
PASAN...

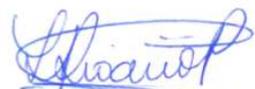
INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)

VIENEN...

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
(Pérdida) Utilidad neta del año		(2.003)	21.067
Partidas de conciliación entre la (Pérdida) Utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación			
Depreciación	9	42.114	33.728
Reserva de Jubilación patronal y desahucio		1.367	1.309
Participación trabajadores a utilidades	14	-	5.605
Impuesto a la renta	15	975	10.696
Total de partidas Conciliatorias		<u>42.453</u>	<u>72.405</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Aumento en Cuentas por Cobrar		(25.897)	(32.095)
Disminución en Otros activos		1.128.770	142.218
(Disminución) Aumento en Cuentas por pagar		(53.198)	307.362
Disminución en pasivos acumulados		(5.972)	(1.547)
Disminución en reserva para jubilación patronal y desahucio		<u>(1.438)</u>	<u>-</u>
Total cambios en activos y pasivos		<u>1.042.265</u>	<u>415.938</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u><u>1.084.718</u></u>	<u><u>488.343</u></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 2019 Y 2018
(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 la 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:

El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró una emergencia sanitaria internacional debido al brote de coronavirus. Desde el 11 de marzo de 2020, la OMS ha caracterizado la propagación del coronavirus como una pandemia y el virus vive hoy su máximo desarrollo en Europa y Estados Unidos y continuara su desarrollo en América Latina.

El efecto de la pandemia del coronavirus ha desencadenado una serie de efectos macroeconómicos negativos, la caída del precio internacional del petróleo, una posible recesión global y bloqueo internacional de fronteras, entre otros. El gobierno del Ecuador ha planteado a la fecha, ciertas medidas paliativas que permitirán atender de manera preliminar las necesidades de los ciudadanos y las empresas y enfocada en el campo de la salud. En nuestro país se prevé un impacto adverso en la economía, que deberá ser atendido por el gobierno ecuatoriano mediante medidas debidamente estructuradas que ayuden a hacerle frente a esta Pandemia y que permitan paliar el impacto económico, evitando que el déficit fiscal se incremente sustancialmente, otorgar medidas de incentivo y de ayuda a los empresarios que les permita mantener sus operaciones dentro de este nuevo contexto económico. Por otro lado, el Gobierno debe generar recursos emergentes y prioritarios que permitan encarar el problema de salud que afecta al país. La situación descrita puede comprometer de manera importante a las empresas en sus planes de crecimiento y para ciertos sectores económicos dependiendo, de su actividad, podría afectar la continuidad de los negocios como empresa en marcha.

Bajo este contexto, las medidas preliminares tomadas por la administración de la empresa se centran en el constante monitoreo del flujo de caja, optimizar los recursos controlando el gasto y estableciendo un programa de operación, cuenta además con el apoyo de sus accionistas.

En general se encuentra definiendo sus planes de operación y expectativas de rentabilidad en el mediano plazo en este nuevo escenario. Tales efectos se verán reflejados en los estados financieros correspondientes al año 2020.

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 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

(Véase página siguiente)

2.1 Bases para la Preparación de los Estados Financieros

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019, 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.

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.

Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores del exterior, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

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.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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.

Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de sus activos se revertirán en el futuro. Véase Nota 2.6.

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. Véase Nota 5.

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 2019 y 2018, 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:

(Véase página siguiente)

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.

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.

(Véase página siguiente)

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.

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.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 mobiliarios 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%

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:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 2019 y 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 Beneficios 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:

- 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 las 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 8.21% (2018: 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.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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 y Gastos

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.

(Véase página siguiente)

Ventas de bienes

Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Arrendamiento

Los ingresos provenientes de arrendamientos de bienes se reconocen como ingreso de forma lineal o a lo largo del plazo de arrendamiento.

Los gastos son reconocidos con base al devengado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

2.11 Ingresos Financieros y Costos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por concepto de intereses, dividendos, y cambios en la evaluación de los activos financieros al valor razonable, expuestos en resultados. Los ingresos por intereses son reconocidos al costo amortizado, utilizando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos, la actualización del valor presente de las provisiones, y las pérdidas por deterioro reconocidos en los activos financieros. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición o la construcción de un activo que califica como tal (capitalizable) se reconocen en resultados usando un método de interés efectivo.

2.12 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.

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.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

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>2019</u>	<u>2018</u>
Banco de la Producción S.A.	AAA-	AAA-
Banco de Guayaquil 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.

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.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

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 obligaciones financieras 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 instituciones financieras y 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.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 fueron los siguientes:

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Total deuda con terceros	2.149.815	2.371.855
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(15.895)	(12.835)
Deuda neta	<u>2.133.920</u>	<u>2.359.020</u>
Total patrimonio	<u>63.379</u>	<u>64.478</u>
Capital total	<u><u>2.197.299</u></u>	<u><u>2.423.498</u></u>
Ratio de apalancamiento	<u><u>97,12%</u></u>	<u><u>97,34%</u></u>

El ratio de endeudamiento es resultado, fundamentalmente, del financiamiento con instituciones financieras y partes relacionadas.

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 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>		<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros				
Efectivo y equivalente de efectivo	15.895	-	12.835	-
Cuentas por Cobrar Clientes	48.579	-	23.258	-
Total activos financieros	64.474	-	36.093	-
Pasivos financieros				
Obligaciones Financieras	155.390	1.013.551	311.751	1.069.818
Cuentas por Pagar Proveedores	375.582	-	427.965	-
Total pasivos financieros	530.972	1.013.551	739.716	1.069.818

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de cuentas por cobrar, efectivo y equivalentes de efectivo, obligaciones financieras 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 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Caja chica	400	283
Bancos locales (1)	15.495	12.511
Notas de Crédito Desmaterializadas	-	41
	15.895	12.835

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

6. CUENTAS POR COBRAR – CLIENTES

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Clientes locales	48.579	23.258
	48.579	23.258

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de las cuentas por cobrar clientes no devengan intereses y su plazo promedio de cobro generalmente oscila entre los 15 y los 30 días. De acuerdo al análisis de la administración de la compañía en base a su política de crédito, no consideró necesario reconocer una provisión por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales. Véase además Nota 2.3.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>
Por vencer	378	560
Vencidas:		
0 a 30 días	12.461	5.254
31 a 60 días	6.404	2.284
61 a 90 días	2.057	3.129
Más de 90 días	27.279	12.031
	<u>48.579</u>	<u>23.258</u>

7. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>
Impuesto al Valor Agregado en compras (1)	31.220	66.904
Retención en la Fuente IVA (1)	12.055	7.627
Retención en la Fuente Impuesto a la Renta (2)	42.855	45.901
Crédito tributario Impuesto a la Renta años anteriores (2)	74.228	39.350
	<u>160.358</u>	<u>159.782</u>

- (1) Corresponden a valores tributarios a favor de la Compañía, los que serán utilizados como créditos fiscales en la declaración mensual de IVA.
- (2) Estos valores serán compensados al siguiente año con la presentación al Servicio de Rentas Internas (SRI) del formulario 101 del Impuesto a la Renta. Véase Nota 15.

8. OTROS DEUDORES

Composición:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>
Anticipos a proveedores locales (1)	6.000	1.137.116
Empleados	936	290
Otras cuentas por cobrar	1.700	-
	<u>8.636</u>	<u>1.137.406</u>

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Al 31 de diciembre del 2019 corresponde a valores entregados para adquisición de bienes y servicios, los mismos que se liquidan en el corto plazo y no generan intereses. (2018: Corresponía principalmente a valores entregados para Arkitrust S.A. para la construcción del edificio 3 y 4 los mismos que se encuentran bajo la figura de comodato. Véase además Nota 22).

9. MOBILIARIOS Y EQUIPOS, NETO

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Maquinarias y equipos	122.552	122.552
Equipos de Computación	22.979	21.941
Muebles y equipos de oficina	<u>222.515</u>	<u>222.515</u>
	368.046	367.008
(menos) Depreciación acumulada	<u>(98.292)</u>	<u>(56.178)</u>
	<u><u>269.754</u></u>	<u><u>310.830</u></u>

Movimiento:

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Saldo neto al Inicio del año	310.830	201.499
(+) Adiciones (1)	1.038	143.059
(-) Depreciación del año	<u>(42.114)</u>	<u>(33.728)</u>
Saldo neto al final del año	<u><u>269.754</u></u>	<u><u>310.830</u></u>

- (1) Corresponde a compras de Equipos de Computación por US\$ 1.038 (2018: US\$2.116), Muebles y enseres por US\$0,00 (2018: US\$113.841), Maquinaria y Equipos por US\$0,00 (2018: US\$ 27.102).

10. CUENTAS POR PAGAR - PROVEEDORES

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Proveedores locales	<u>375.582</u>	<u>427.965</u>
	<u><u>375.582</u></u>	<u><u>427.965</u></u>

Corresponden a proveedores por compras de bienes, servicios y otros. Los mismos otorgan un crédito máximo de 60 días, y no devengan intereses.

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
<u>Porción corriente deuda largo plazo</u>		
Banco de la Producción S.A. (1)	146.449	299.644
Tarjeta Corporativa (2)	8.941	12.107
	<u>155.390</u>	<u>311.751</u>
<u>Deuda largo plazo</u>		
Banco de la Producción S.A. (1)	1.013.551	1.069.818
	<u>1.013.551</u>	<u>1.069.818</u>

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

Banco	# Operación	Plazo	Tasa Interés	Saldos al 2019 (US\$)	
				Corto plazo	Largo Plazo
Banco de la Producción S.A.	1772714	hasta 1560 días	9,76%	146.449	1.013.551

(2) Corresponde al saldo de la tarjeta corporativa que mantienen con: Visa Titanium por US\$8.941 (2018: US\$12.107). A la fecha de emisión de este informe, dichos montos fueron cancelados.

12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2019 y 2018 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de partes relacionadas a las Compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la empresa y accionistas de la misma:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>
<u>Relacionadas por cobrar - corto plazo</u>		
Almixa S.A. (1)	50.829	44.880
Arco-Estrategias Consultora Cía. Ltda. (1)	-	676
Energycontrol S.A. (1)	-	65.428
Controldata S.A. (1) (2)	53.161	456.286
Consolidos S.A. (2)	-	89.687
Netibuk S.A. (1)	-	23.571
OmOff S.A. (2)	10.759	5.583
PacificSoft S.A. (1)	19.650	18.678
Plus services S.A. (1)	672	672
Serviasistencia del Ecuador S.A. (1)	607	607
South Ecuameridian S.A. (1)	3.846	89.762
Wnetdev S.A. (1)	731	7.185
Beta - Creative Agency S.A. (1)	13.792	-
Acque - Tecnología S.A. (1)	761	-
lotlatam Ecuador S.A. (1)	1.100	-
Industrias Biosem Indbiosem S.A. (1)	829	-
Inmobiliaria Novaconsolidos S.A. (3)	450.701	-
	<u>607.438</u>	<u>803.015</u>
<u>Relacionadas por cobrar - largo plazo</u>		
Controldata S.A. (2)	379.336	-
Inmobiliaria Novaconsolidos S.A. (2)	727.079	-
	<u>1.106.415</u>	<u>-</u>
<u>Relacionadas por pagar - corto plazo</u>		
Controldata S.A. (4)	6.863	1.033
Om-Off S.A. (4)	1.207	2.826
Pacificsoft S.A. (4)	-	5.544
South Ecuameridian S.A. (4) (6)	83.417	135.586
Controlearning S.A. (5)	920	232
Consolidos S.A. (5)	74.105	-
Eduardo Xavier Jurado Béjar (5)	5.976	-
María Verónica Jurado Béjar (5)	15.579	-
	<u>188.067</u>	<u>145.221</u>
<u>Relacionadas por pagar - largo plazo</u>		
South Ecuameridian S.A. (6)	350.938	350.938
	<u>350.938</u>	<u>350.938</u>

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponden a facturas pendientes de cobro por conceptos de ventas de servicios, las mismas que no devengan intereses y se estima liquidar en el corto plazo.
- (2) Corresponden a préstamos entregados para capital de trabajo, los mismos que no devengan intereses y se estima liquidar en el corto y largo plazo respectivamente.
- (3) Corresponde a factura pendiente de cobro por concepto de reembolso de los gastos de construcción de los edificios, la misma que no devenga interés y se estima liquidar en el corto plazo.
- (4) Corresponden a facturas pendientes de pago por conceptos de compras de servicios, las mismas que no devengan intereses y se estima liquidar en el corto plazo.
- (5) Corresponden a préstamos recibidos para capital de trabajo, los mismos que no devengan intereses y se estima liquidar en el corto plazo.
- (6) Corresponde a valores por pagar a la compañía South Ecuameridian S.A. por concepto de anticipo recibido por 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 cual se estipulo un convenio de resolución del contrato de reserva de derechos de compra venta en el cual en la firma de dicho convenio Inmobiliaria Semgroup S.A. entregó la cantidad de US\$317.812 y la diferencia se pagará mediante 15 pagos trimestrales de la siguiente manera: 14 pagos por US\$32.812 y un último pago por US\$22.812.

A continuación, se detallan las principales transacciones que se efectuaron entre las relacionadas al 31 de diciembre del 2019 y 2018:

	<u>Ventas</u>		<u>Compras</u>	
	<u>US\$</u>	<u>% Respecto al Ingreso</u>	<u>US\$</u>	<u>% Respecto al Ingreso</u>
<u>2019</u>				
Arriendo	206.182	28,27%	-	0,00%
Alicuota	65.950	9,04%	-	0,00%
Servicios profesionales	-	0,00%	62.176	8,52%
Otros	108	0,01%	154	0,02%
	<u>272.240</u>		<u>62.330</u>	
<u>2018</u>				
Arriendo	213.771	14,46%	-	0,00%
Alicuota	53.823	3,64%	-	0,00%
Servicios profesionales	1.025.000	69,34%	102.223	6,91%
Otros	66	0,004%	224	0,02%
	<u>1.292.660</u>		<u>102.447</u>	

Actividades de las Relacionadas:

- **South Ecuameridian S.A.:** Actividades de venta al por mayor y menor de plantas de aguas residuales municipales e industriales. asesoramientos empresariales, asesoramiento y diseño de software y sistema informático, ingeniería industrial, venta al por mayor y menor de software y sistemas informáticos.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

- **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.
- **Consolidos S.A.:** Actividades de Inversiones en general
- **Inmobiliaria Novaconsolidos S.A.:** Actividades de inmobiliarias.
- **Wnetdev S.A.:** Otras actividades de telecomunicaciones.
- **Beta – Creative Agency S.A.:** Realización de campañas de comercialización y otros servicios de publicidad dirigidos a atraer y retener clientes.
- **Acque – Tecnología C.A.:** Servicios de instalación de maquinaria industrial en plantas industriales, equipo de control de procesos industriales.
- **lotlatam Ecuador S.A.:** Actividades de suministro en acceso a internet por los operadores de la infraestructura de telecomunicaciones alámbricas.
- **Industrias Biosem Indbiosem S.A.:** Fabricación de maquinaria y aparatos de filtrado o depuración de aire, gas para motores de combustión interna.

13. IMPUESTOS Y RETENCIONES POR PAGAR

Composición:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>
Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta e Iva	4.415	5.776
	<u>4.415</u>	<u>5.776</u>

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

14. PASIVOS ACUMULADOS

Composición y movimiento:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

2019	Saldo al Inicio	Incrementos	Pagos y/o Utilizaciones	Saldo final
Décimo Tercer Sueldo	621	6.116	(6.263)	474
Décimo Cuarto Sueldo	1.668	2.392	(2.498)	1.562
Fondo de Reserva	257	3.746	(3.860)	143
Participación de trabajadores en las utilidades	5.605	-	(5.605)	-
	<u>8.151</u>	<u>12.254</u>	<u>18.226</u>	<u>2.179</u>

Composición y movimiento:

2018	Saldo al Inicio	Incrementos	Pagos y/o Utilizaciones	Saldo final
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>

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:

	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Impuesto a la renta corriente	940	11.023
Impuesto a la renta diferido (Veáse Nota 15.3)	35	(327)
	<u>975</u>	<u>10.696</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 2019 y 2018 fueron los siguientes:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
(Pérdida) Utilidad antes del Impuesto a la Renta	(1.028)	37.369
<u>Diferencias Permanentes</u>		
Participación a Trabajadores	-	(5.605)
Ingresos exentos	(899)	-
Gastos no deducibles	6.262	11.021
Total Diferencias Permanentes	5.363	5.416
<u>Diferencias Temporarias</u>		
Jubilación Patronal y desahucio	(61)	1.308
Total Diferencias Temporarias	(61)	1.308
Base Imponible	4.274	44.093
Impuesto a la renta Causado 22% (2018: 25%) (1)	940	11.023
Impuesto a la renta corriente	940	11.023

- (1) La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% (2018: 25%) aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

3. Impuesto Diferidos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el impuesto diferido corresponde a lo siguiente:

	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Generación</u>	<u>Reversos</u>	<u>Saldo al fin del año</u>
Año 2019				
Activos por impuestos diferidos				
Jubilación Patronal y desahucio	327	150	(185)	292
Total	327	150	(185)	292
Año 2018				
Activos por impuestos diferidos				
Jubilación Patronal y desahucio	-	327	-	327
Total	-	327	-	327

4. Impuesto a pagar

Durante el año 2019 y 2018, el Impuesto a la Renta fue pagado de la siguiente manera:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>
Impuesto a la renta causado	940	11.023
Menos		
(-) Retenciones en la fuente en el ejercicio fiscal (Véase nota 7)	(42.855)	(45.901)
(-) Credito tributario de años anteriores (Véase nota 7)	(74.228)	(39.350)
Saldo a favor del Contribuyente	<u>(116.143)</u>	<u>(74.228)</u>

Otros asuntos – Reformas Tributarias

“Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”: El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno detalladas a continuación:

- Se efectúan modificaciones en los conceptos de exención para la determinación y liquidación del impuesto a la renta:
- Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades en los términos definidos en el artículo 37 de esta Ley.
- También estarán exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles. Para el efecto deberán cumplir las condiciones establecidas en esta Ley.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia, siempre que, para las segundas, se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
 - b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."
- Las personas naturales con ingresos netos inferiores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00) podrán deducir sus gastos personales, de conformidad con lo establecido en el reglamento".

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00), podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente, así como los gastos por los mismos conceptos antes mencionados de sus padres, cónyuge o pareja en unión de hecho e hijos, que no perciban ingresos gravados y que dependan de este. Estos gastos se deducirán sin IVA hasta el cincuenta por ciento (50%) del total de sus ingresos gravados, sin que supere un valor equivalente a uno punto tres (1.3) veces la fracción básica desgravada del impuesto a la renta de personas naturales.
- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2018 con tarifas entre el (0,10%) hasta (0,20%), en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Se incluyen los ingresos que se encuentren bajo un régimen de impuesto a la renta único. Esta contribución no será aplicable para las empresas públicas.

Esta contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

- Los dividendos o utilidades que distribuyan las sociedades residentes o establecimientos permanentes en el Ecuador estarán sujetos, en el ejercicio fiscal en que se produzca dicha distribución, al impuesto a la renta, conforme las siguientes disposiciones:
 1. Se considerará como ingreso gravado toda distribución a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución que se haga a una sociedad residente en el Ecuador o a un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente conforme lo previsto en esta Ley;
 2. El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividendo efectivamente distribuido;
 3. En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado referido en el numeral anterior formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;
 4. Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador, actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando la tarifa general prevista para no residentes en esta Ley;
 5. En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el numeral 3 de este artículo; y,

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

6. En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.

Cuando una sociedad otorgue a sus beneficiarios de derechos representativos de capital, préstamos de dinero, o a alguna de sus partes relacionadas préstamos no comerciales, esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y, por consiguiente, la sociedad deberá efectuar adicionalmente la retención correspondiente a la tarifa prevista para sociedades sobre el monto de la operación. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada dentro de los plazos previstos en el reglamento y constituirá crédito tributario para la sociedad en su declaración del impuesto a la renta.

- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en esta ley. Se sujetarán a este régimen los contribuyentes considerados microempresas, incluidos los emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, según lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y el Reglamento correspondiente, salvo aquellos que se encuentren sujetos al régimen impositivo simplificado.

Los contribuyentes previstos en este título, deberán sujetarse obligatoriamente a este régimen mediante la actualización del Registro Único de Contribuyentes (RUC) para lo cual el Servicio de Rentas Internas implementará los sistemas necesarios para el efecto. El Servicio de Rentas Internas rechazará la sujeción al régimen cuando no se cumplan los requisitos establecidos en este Título. Sin perjuicio de lo anterior, el Servicio de Rentas Internas podrá realizar de oficio la inclusión a este Régimen, cuando el contribuyente cumpla las condiciones establecidas para el efecto. Los contribuyentes que se acojan a este régimen cumplirán los deberes formales determinados en esta Ley.

Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas.

- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios gravados con este impuesto, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración. Para tener derecho al crédito tributario el valor del impuesto deberá constar por separado en los respectivos comprobantes de venta por adquisiciones directas o que se hayan reembolsado, documentos de importación y comprobantes de retención. El crédito tributario generado por el Impuesto al Valor Agregado podrá ser usado de acuerdo a lo determinado en la presente Ley.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

“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 la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo
- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o
- Recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.
- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
 - ✓ Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.
 - ✓ Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
 - ✓ Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.
- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.
- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

“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.

La Gerencia se encuentra evaluando los posibles efectos que tendría la aplicación de esta Ley para los ejercicios económicos posteriores.

16. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2017</u>
Deudas sociales IESS (1)	2.272	1.565
Depósitos en garantía (2)	50.621	46.471
Anticipo de clientes	3.322	1.327
Otras cuentas por pagar	4.717	-
	<u>60.932</u>	<u>49.363</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 2019 y 2018 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 2019 y 2018 se encontraban prestando servicios a la Compañía.

A continuación, un detalle de su composición:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Jubilación Patronal	933	1.531
Bonificación por Desahucio	1.061	1.438
	<u>1.994</u>	<u>2.969</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 diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Tasa de descuento	8,21%	7,72%
Tasa de Incremento Salarial	4,50%	4,50%
Tabla de Rotación	11,80%	5,90%

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:

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
<u>Jubilación Patronal</u>		
Tasa de descuento aumenta en 0.5%	(90)	(150)
Tasa de descuento disminuye en 0.5%	101	170
Tasa de incremento salarial aumenta en 0.5%	107	180
Tasa de incremento salarial disminuye en 0.5%	(97)	(162)
	<u>21</u>	<u>38</u>
<u>Bonificación por Desahucio</u>		
Tasa de descuento aumenta en 0.5%	(20)	(28)
Tasa de descuento disminuye en 0.5%	23	31
Tasa de incremento salarial aumenta en 0.5%	28	39
Tasa de incremento salarial disminuye en 0.5%	(25)	(36)
	<u>6</u>	<u>6</u>

Jubilación Patronal

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

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	1.531	722
Costo laboral del servicio actual	1.247	715
Costo financiero	118	56
(Ganancia) Pérdida actuarial	(1.064)	38
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(899)	-
Saldo final de la obligación por beneficios definidos	<u>933</u>	<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:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>
Saldo inicial de la obligación por beneficios definidos	1.438	819
Costo laboral del servicio actual	793	475
Costo financiero	109	63
Pérdida actuarial	159	81
Beneficios pagados	(1.438)	-
Saldo final de la obligación por beneficios definidos	<u>1.061</u>	<u>1.438</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.

18. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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 Xavier Jurado Bejár	8	8	1%
María Veronica Jurado Bejár	8	8	1%
Consolidos S.A.	<u>784</u>	<u>784</u>	<u>98%</u>
	<u>800</u>	<u>800</u>	<u>100%</u>

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

19. INGRESOS OPERACIONALES

Composición:

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Arriendo (1)	616.869	353.435
Alícuota	65.950	67.698
Membresías	9.010	-
Servicios Administrativos	27.895	1.057.095
Otros menores	9.685	92
	<u>729.409</u>	<u>1.478.320</u>

(1) Corresponden a los arrendamientos de espacios de los edificios recibidos bajo la figura de comodato. Véase además Nota 22.

20. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

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

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Costos Operativos	280.389	719.906
Gastos Administrativos	319.720	572.967
	<u>600.109</u>	<u>1.292.873</u>

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

	<u>Al 31 de diciembre del 2019</u>	<u>Al 31 de diciembre del 2018</u>
Sueldos, beneficios sociales e IESS	117.272	86.333
Participación trabajadores	-	5.605
Depreciaciones	42.114	33.728
Honorarios profesionales	18.766	27.559
Arrendamientos	24.200	24.000
Impuestos, tasas y contribuciones	19.620	10.829
Gastos de viaje	305	3.710
Gasto de gestion	4.192	12.067
Promoción y Publicidad	3.675	8.996
Jubilación patronal y desahucio	3.472	1.308
Seguros y Reaseguros	6.156	6.775
Mantenimientos y Reparaciones	223.154	727.104
Servicios Publicos	54.504	36.138
Otros costos y gastos (1)	82.679	308.721
	<u>600.109</u>	<u>1.292.873</u>

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

(1) Incluyen principalmente los servicios prestados, aseo y vigilancia, combustible, transporte, otros gastos de personal, entre otros.

21. GASTOS FINANCIEROS

Composición:

	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2019</u>	<u>Al 31 de</u> <u>diciembre</u> <u>del 2018</u>
Comisiones bancarias	2.558	1.850
Intereses con Instituciones Financieras	130.130	152.515
	<u>132.688</u>	<u>154.365</u>

22. 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)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

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.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA SEMGROUP S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

23. EVENTOS SUBSECUENTES

En adición a lo mencionado en la Nota 1, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros (8 de Junio del 2020), 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 y que ameriten mayor exposición.

24. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, que corresponden a los estados financieros bajo NIIF para PYMES de la Compañía, han sido emitidos con la autorización de fecha 4 de Junio del 2020 del Gerente General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.



Sra. Maria Veronica Jurado
Gerente General



CPA. Lourdes Proaño
Contador General

* * * * *