

**LETRUST S.A.**

---

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DE 2018**

**CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**LETRUST S.A.****ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DE 2018****CONTENIDO****PARTE I INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES****PARTE II ESTADOS FINANCIEROS**

Estado de situación financiera  
Estado de resultado integral  
Estado de otros resultados integrales  
Estado de cambios en el patrimonio  
Estado de flujos de efectivo

**PARTE III NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

- A.) Resumen de las principales políticas contables
- Operaciones
  - Condiciones macroeconómicas
  - Preparación de los estados financieros
  - NIIF nuevas adoptadas por la compañía
  - NIIF nuevas y revisadas emitidas no adoptadas a la fecha
  - Estimados contables críticos
  - Cambios en políticas contables
  - Activos y pasivos financieros (presentación, conocimiento y medición)
  - Reconocimiento, medición y clasificación de activos financieros
  - Reconocimiento, medición y clasificación de pasivos financieros
  - Deterioro de activos financieros
  - Baja de activos y pasivos financieros
  - Operaciones con partes vinculadas
  - Efectivo y equivalentes al efectivo
  - Documentos y cuentas por cobrar
  - Muebles y Equipos
  - Propiedades de inversión
  - Deterioro del valor de activos no corrientes
  - Préstamos y otros pasivo financieros
  - Provisión para beneficios a empleados de largo plazo

- Información por segmentos
- Reconocimiento de ingresos y gastos
- Administración de riesgos financieros
- Riesgo de mercado
- Riesgo de capital
- Provisiones
- B.) Efectivo y equivalentes al efectivo
- C.) Documentos y cuentas por cobrar
- D.) Activos por impuestos corrientes
- E.) Activos fijos
- F.) Propiedad de inversión
- G.) Documentos y cuentas por pagar
- H.) Obligaciones financieras
- I.) Otras obligaciones corrientes
- J.) Documentos y cuentas por pagar largo plazo
- K.) Beneficios a empleados de largo plazo
- L.) Ventas
- M.) Gasto de ventas y administración
- N.) Participación de los trabajadores
- O.) Impuesto a la renta
- P.) Revisión fiscal
- Q.) Participación de los accionistas
- R.) Transacciones con partes vinculadas
- S.) Movimiento de provisiones
- T.) Contrato
- U.) Compromiso y contingencias
- V.) Evento subsecuente

**Abreviaturas usadas:**

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
USD	Dólares estadounidenses
SRI	Servicio de Rentas Internas
FV	Valor razonable (Fair Value)
IVA	Impuesto al valor agregado
NIA	Normas Internacionales de Auditoría

**PARTE I    INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A la Junta de Accionistas de  
**LETRUST S.A.:**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de LETRUST S.A. (en lo sucesivo “la compañía”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de LETRUST S.A., al 31 de diciembre de 2018, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

### **Fundamentos de la Opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección de “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

### **Independencia**

Somos independientes de LETRUST S.A., de conformidad con los requerimientos de ética para profesionales de contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos.

(Continúa)

### **Otra información en adición a los estados financieros**

La administración es responsable por la otra información, la cual comprende el informe anual del Gerente General para su presentación a la Junta de Accionistas; pero no se incluye como parte de los estados financieros ni de nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría. Una vez que leamos la otra información, si concluimos que existe inconsistencias materiales en esta otra información, estamos obligados a informar ese hecho.

### **Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros**

La administración de LETRUST S.A., es responsable por la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), así como del control interno que la administración de la compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración de la compañía es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados.

La administración de la compañía es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

### **Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel 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 surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Así mismo:

(Continúa)

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la compañía o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la compañía. somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la administración de la compañía en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría. También proporcionamos a la administración de la compañía una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

(Continúa)

**Informe sobre otros requisitos legales y regulatorios**

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, se emite por separado. En relación con la revisión de actos ilegales, presuntos fraudes y abuso de confianza dispuesta por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011; informamos que los resultados de nuestra revisión no revelaron situaciones que al 31 de diciembre de 2018 requieran ser comunicadas por separado o como parte del presente informe y sus notas.



RNAE - No. 476

Guayaquil, 16 de abril de 2019

  
Henry Escalante Roha, CPA  
Socio  
Registro FNCE No. 36832

**PARTE II ESTADOS FINANCIEROS**

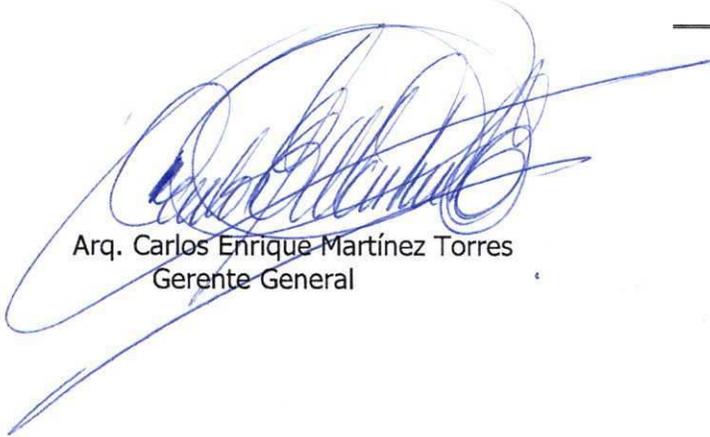
**LETRUST S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

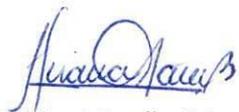
(Expresado en dólares de Estados Unidos de América)

**ACTIVO**

	31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>Activo corriente:</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota B)	113.528	183.159
Activo financiero:		
Documentos y cuentas por cobrar (Nota C)	469.463	373.352
Activos por impuestos corrientes (Nota D)	582.861	452.813
	<u>1.165.852</u>	<u>1.009.324</u>
<b>Activo no corriente:</b>		
Muebles y equipos (Nota E)	259.298	266.936
Propiedades de inversión (Nota F)	5.827.105	5.330.820
Activo por impuesto diferido	414	0
	<u>6.086.817</u>	<u>5.597.756</u>
<b>Total activo</b>	<u>7.252.669</u>	<u>6.607.080</u>



Arq. Carlos Enrique Martínez Torres  
Gerente General



Ing. Mildred Acuña Briones  
Contador General

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros consolidados

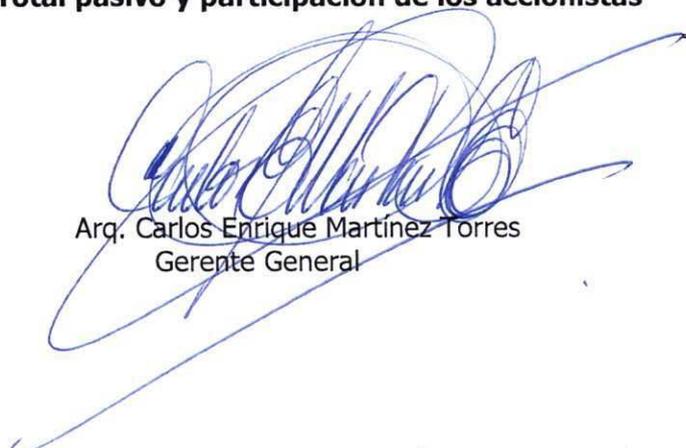
**LETRUST S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresado en dólares de Estados Unidos de América)

**PASIVO Y PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS**

	31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>Pasivo corriente:</b>		
Pasivo financiero:		
Documentos y cuentas por pagar (Nota G)	1.075.749	695.584
Porción corriente obligaciones financieras (Nota H)	510.462	354.382
Otras obligaciones corrientes (Nota I)	104.340	61.454
	<u>1.690.551</u>	<u>1.111.420</u>
<b>Pasivo no corriente:</b>		
Pasivo financiero largo plazo:		
Obligaciones financieras (Nota H)	1.838.641	1.959.462
Documentos y cuentas por pagar largo Plazo (Nota J)	1.422.381	1.332.594
Beneficios a empleados de largo plazo (Nota K)	5.755	3.486
	<u>3.266.777</u>	<u>3.295.542</u>
<b>Participación de los accionistas:</b>		
Acciones comunes, 800 a USD 1,00 cada una	800	800
Resultados acumulados	2.294.541	2.199.318
	<u>2.295.341</u>	<u>2.200.118</u>
<b>Total pasivo y participación de los accionistas</b>	<u>7.252.669</u>	<u>6.607.080</u>

  
Arq. Carlos Enrique Martínez Torres  
Gerente General

  
Ing. Mildred Acuña Briones  
Contadora General

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

## LETRUST S.A.

### ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>INGRESOS</b>		
Ventas (Nota L)	865.330	613.674
<b>COSTOS Y GASTOS DE OPERACIÓN</b>		
Gasto de administración (Nota M)	560.355	389.467
<b>UTILIDAD OPERACIONAL DE OPERACIONES CONTINUAS</b>	304.975	224.207
<b>INGRESOS Y EGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
Otros ingresos	98	2.759
Gastos financieros y otros	154.649	129.360
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	150.424	97.606
Participación de los trabajadores (Nota N)	22.564	14.641
Impuesto a la renta (Nota O)	32.250	21.535
<b>UTILIDAD NETA DE OPERACIONES CONTINUAS</b>	95.610	61.430



Arq. Carlos Enrique Martínez Torres  
Gerente General



Ing. Mildred Acuña Briones  
Contadora General

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

**LETRUST S.A.**

**ESTADO DE OTROS RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL:</b>		
<b>UTILIDAD NETA DE OPERACIONES CONTINUAS</b>	95.610	61.430
Ajustes por cálculos actuariales	(387)	(638)
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO</b>	<u>95.223</u>	<u>60.792</u>
<b>UTILIDAD NETA DE OPERACIONES CONTINUAS, ATRIBUIBLES A:</b>		
Accionistas mayoritarios	94.271	60.184
Accionistas minoritarios	<u>952</u>	<u>608</u>
	<u>95.223</u>	<u>60.792</u>
<b>UTILIDAD POR ACCIÓN:</b>		
Acciones comunes, básica por acción	<u>119,03</u>	<u>75,99</u>



Arq. Carlos Enrique Martínez Torres  
Gerente General



Ing. Mildred Acuña Briones  
Contadora General

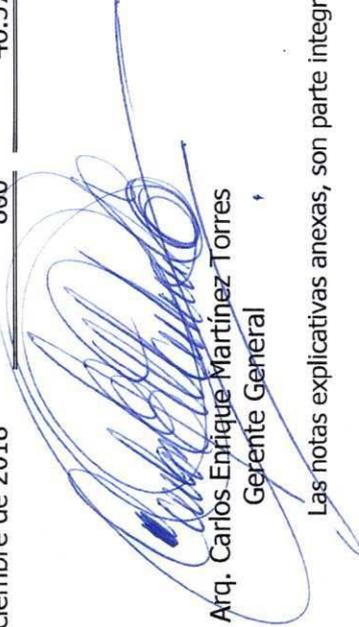
Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

**LETRUST S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares de Estados Unidos de América)

	Resultados acumulados				
	Acciones comunes	Reserva Legal	Superávit revaluación	Ganancias acumuladas	Total
Saldo al 1 de enero de 2017	800	30.867	1.752.760	425.862	2.209.489
Utilidad neta de operaciones	0	0	0	61.430	61.430
Transferencia a reserva legal	0	6.143	0	(6.143)	0
Ajuste por impuestos año 2015	0	0	0	(70.963)	(70.963)
Ajuste actuarial	0	0	0	(638)	(638)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	800	37.010	1.752.760	409.548	2.199.318
Utilidad neta de operaciones	0	0	0	95.610	95.610
Transferencia a reserva legal	0	9.561	0	(9.561)	0
Ajuste actuarial	0	0	0	(387)	(387)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	800	46.571	1.752.760	495.210	2.294.541



Arq. Carlos Enrique Martínez Torres  
Gerente General



Ing. Mildred Acuña Briones  
Contadora General

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros

**LETRUST S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes y otros	769.219	322.357
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(249.907)	(439.265)
Impuesto a la renta pagado	(32.664)	(21.535)
Efectivo neto provisto (utilizado) en las actividades de operación	486.648	(138.443)
<b>Flujo de efectivo en las actividades de inversión</b>		
Propiedades y equipos	7.638	(58.411)
Propiedades de inversión	(688.549)	0
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	(680.911)	(58.411)
<b>Flujo de efectivo en las actividades de financiamiento</b>		
Préstamos	35.259	143.844
Otros, neto	89.373	197.385
Efectivo neto provisto en las actividades de financiamiento	124.632	341.229
<b>(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	(69.631)	144.375
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del año	183.159	38.784
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año</b>	113.528	183.159

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros consolidados

## LETRUST S.A.

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, CONTINUACIÓN

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>Conciliación de la utilidad neta de operaciones continuas con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:</b>		
Utilidad neta de operaciones continuas	95.610	61.430
Más gastos que no corresponden a desembolsos de efectivo:		
Depreciación	192.264	177.538
Provisión jubilación y desahucio	1.882	1.019
Provisión participación trabajadores	22.564	14.641
Provisión de impuesto a la renta	32.664	21.535
	<u>344.984</u>	<u>276.163</u>
Cambios en los componentes del capital de trabajo:		
(Aumento) en cuentas por cobrar	(96.111)	(291.317)
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar	380.165	(272.164)
(Aumento) Disminución en activos por impuestos	(130.048)	175.798
(Disminución) en otras obligaciones corrientes	(12.342)	(26.923)
	<u>486.648</u>	<u>(138.443)</u>



Arq. Carlos Enrique Martínez Torres  
Gerente General



Ing. Mildred Acuña Briones  
Contadora General

Las notas explicativas anexas, son parte integrante de los estados financieros consolidados

**PARTE III NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

## **LETRUST S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### **NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Operaciones: LETRUST S.A. (en lo sucesivo, "la compañía"), fue constituida el 12 de enero de 1995 en el cantón Santa Elena e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 3 de febrero de 1995, su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La actividad de la compañía está regida por la Ley de Compañías y controlada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador y, además, la compañía como sujeto obligado al cumplimiento con la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y de Financiamiento de Delitos, cuenta con un oficial de cumplimiento.

Condiciones macroeconómicas: Ecuador en su calidad de país exportador de crudo, enfrenta presiones de orden fiscal obligando a las autoridades a priorizar las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la eliminación de ciertos subsidios en los combustibles, recortes en el gasto fiscal, emisión de bonos del estado y obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros, así como incremento de ciertos tributos, entre otras medidas; lo cual generó un estancamiento en la demanda al sector privado.

La administración de la compañía considera que la situación antes indicada tuvo efecto sobre las operaciones de la compañía, al respecto se tomaron acciones claves para mitigar tales efectos en los ingresos y rentabilidad del negocio, por tanto, el análisis de los estados financieros separados debe hacerse considerando tales circunstancias.

Preparación de los estados financieros: Los estados financieros anexos han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que son emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) que han sido adoptadas en Ecuador y, a partir de 2017 con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que permiten el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitidos en Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio.

La NIC 19 ("Beneficios a empleados" – revisada), vigente a partir del 1 de enero de 2016, indica que para la estimación de dichas provisiones se deben considerar las tasas de rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad emitidos en un mercado amplio y en la misma moneda y plazo en que se liquidaran dichas provisiones.

(Continúa)

# LETRUST S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertos estimados contables críticos y también requieren que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las principales políticas contables aplicadas, en la preparación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF 1, fueron definidas en función de la versión en español de los pronunciamientos oficiales emitidos al 1 de enero del 2010, aplicados de manera uniforme en todos los periodos que se presentan.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con la autorización de la administración de la compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador, desde marzo de 2000.

NIIF nuevas adoptadas por la compañía: Las políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros son coherentes con las aplicadas en la preparación de los estados financieros de la compañía para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, excepto por la aplicación de la NIIF 9 y la NIIF 15 que fueron adoptadas por la compañía a partir del 1 de enero de 2018.

El impacto detallado de los tres aspectos de la NIIF 9 se detallan a continuación:

- Clasificación y medición de los instrumentos financieros: En base en la evaluación realizada, la compañía determinó que no existe un impacto significativo en sus estados financieros en la aplicación de la clasificación y requisitos de medición establecidos por NIIF 9. Los préstamos y cuentas por cobrar se mantienen para obtener los flujos de efectivo contractuales que representan únicamente pago de principal, por lo tanto, cumplen los criterios para ser medidos a costo amortizado bajo NIIF 9.
- Deterioro: La NIIF 9 requiere que la compañía registre las pérdidas crediticias esperadas en sus préstamos y cuentas por cobrar y además permite aplicar un enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales, activos contractuales u otras cuentas por cobrar, de modo que el deterioro se registre siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. La compañía eligió aplicar esta política para los activos financieros señalados. Los criterios utilizados determinaron que no existe un impacto significativo en los estados financieros.
- Contabilidad de cobertura: la compañía no posee este tipo de transacciones.

(Continúa)

# LETRUST S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

El impacto detallado de la NIIF 15 se detallan a continuación:

- La compañía con base en la naturaleza de los servicios ofrecidos y las características de los flujos de ingresos no determinó impactos en los estados financieros en la aplicación inicial de la NIIF 15. Los ingresos de la compañía se registran en el momento en que se transfieren los servicios, es decir cuando se satisface las obligaciones de desempeño y no hay obligaciones de desempeño exigibles posteriores a la entrega del servicio, el precio de la transacción es previamente pactado con sus clientes y no existen costos incurridos.
- Las transacciones de ingresos por venta de los servicios no presentan un reconocimiento complejo al presentar una sola obligación de desempeño que es claramente identificable debido a que cada servicio vendido es capaz de ser distinto y el cliente puede beneficiarse por el mismo; no existe componentes variables que afecten el precio de la transacción.

#### NIIF nuevas y revisadas emitidas no adoptadas a la fecha

La compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia:

#### NIIF 16 – Arrendamientos

Con fecha 13 de enero de 2016, se emitió la NIIF 16, "Arrendamientos" que reemplaza a las actuales normas vinculadas al tratamiento de arrendamientos (NIC 17 "Arrendamientos" y CINIIF 4 "Contratos que podrían contener un arrendamiento y otras interpretaciones relacionadas"). La NIIF 16 plantea una nueva definición de arrendamiento y un nuevo modelo contable que impactará sustancialmente a los arrendatarios.

Como resultado del nuevo modelo, una entidad reconocerá en su estado de situación financiera al inicio del arrendamiento un activo que representa su derecho de uso del bien arrendado y una deuda por la obligación de efectuar los pagos futuros contractuales.

El activo y pasivo se medirán en el reconocimiento inicial por el valor presente de los pagos mínimos del contrato. Con este cambio se espera que una cantidad importante de arrendamientos clasificados con las reglas actuales como arrendamientos operativos serán reflejados en el estado de situación financiera desde el inicio del arrendamiento.

(Continúa)

# LETRUST S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

### **NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Este nuevo modelo aplica para todos los contratos que califiquen como arrendamientos con excepción de contratos con plazo de duración menor a doce meses (considerando para dicha determinación la evaluación de qué tan probable es la posibilidad de prórroga) y contratos de arrendamientos de bienes menores. La NIIF 16 es efectiva a partir de ejercicios económicos iniciados desde el 1 de enero de 2019 y se permite su adopción anticipada, siempre que se adopte también la NIIF 15 de forma anticipada.

#### **NIIF 17 “Contratos de Seguro”**

En mayo de 2017, el IASB emitió la NIIF 17 “Contratos de Seguros”, un nuevo estándar de contabilidad integral para contratos de seguros que cubre el reconocimiento, medición, presentación y divulgación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la NIIF 4 “Contratos de Seguro” emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten. La NIIF 17 es efectiva para periodos de reporte que empiezan en o después del 1 de enero de 2021.

#### **CINIIF 23 “Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas”**

En junio de 2017, el IASB emitió la Interpretación IFRIC 23, la cual aclara la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la IAS 12 “Impuestos sobre la renta” cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales. Se aplicará esta interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

Tal y como se ha señalado anteriormente, la compañía no ha considerado la aplicación anticipada de las Normas antes detalladas y su aplicación será objeto de consideración por parte de la compañía una vez en vigencia.

Estimados contables críticos: En la aplicación de las políticas contables de la compañía, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados. Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos futuros.

(Continúa)

# LETRUST S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

### NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Cambios en políticas contables: A partir del 1 de enero de 2018 entró en vigencia la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros), dicha norma establece cambios en la medición del deterioro de cuentas por cobrar. La aplicación de los cambios normativos se ha realizado en la compañía de manera prospectiva, motivo por el cual no se realizó re-expresión de información financiera del año 2017.

Activos y pasivos financieros (Presentación, reconocimiento y medición): La compañía reconoce como activos financieros, aquellos activos corrientes y no corrientes tales como cuentas por cobrar y anticipos a proveedores, se clasifican en el momento de reconocimiento inicial en tres categorías de valoración: a) Costo amortizado, b) Valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio) y c) Valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas. Los pasivos financieros están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, los pasivos financieros de la compañía incluyen obligaciones financieras y cuentas por pagar comerciales.

Reconocimiento, medición y clasificación de activos financieros: El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los activos financieros se clasifican a costo amortizado o a valor razonable sobre la base del:

- Modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y;
- La evaluación del flujo de efectivo contractual, comúnmente conocido como el "Criterio de sólo pago de principal e intereses" (en lo sucesivo, SPPI).

Los activos financieros son medidos al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes:

- El activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. El interés es la contraprestación por el valor temporal del dinero y por el riesgo de crédito asociado con el importe del principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto.

(Continúa)

# LETRUST S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

### **NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Un activo financiero deberá medirse al valor razonable, a menos que se mida al costo amortizado de acuerdo a lo anteriormente mencionado.

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al valor razonable o al costo amortizado, considerando su clasificación que a continuación se detalla:

**Anticipos y cuentas por cobrar:** Los anticipos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor que corresponda. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima de adquisición, y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva.

El devengamiento a la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como ingresos financieros. Las pérdidas que resulten de un deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costos financieros. Los anticipos y las cuentas por cobrar se incluyen en "Documentos y cuentas por cobrar" en el Estado de Situación Financiera.

**Activos financieros contabilizados al costo amortizado:** Los activos financieros a costo amortizado incluyen depósitos en instituciones financieras, que se encuentran clasificados en esta categoría dado que el modelo de negocio de la compañía se encuentra orientado a mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales que se describen como principal e intereses.

**Reconocimiento, medición y clasificación de pasivos financieros:** Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más, en el caso de préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, los costos de transacción directamente atribuibles. Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar posteriormente se valoran por su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los préstamos, y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

**Deterioro de activos financieros:** La compañía aplica el enfoque simplificado y registra las pérdidas crediticias esperadas ya sea por 12 meses o de por vida, según lo establece la NIIF 9. La compañía establece provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas, basado en un modelo de perdidas esperadas de los próximos doce meses.

(Continúa)

# LETRUST S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

### **NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Para ello, se ha establecido una matriz de provisiones que se basa en la experiencia histórica de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores y el entorno económico en el cual opera la compañía. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Hasta el 31 de diciembre de 2017, la compañía evaluaba el deterioro de sus activos financieros basado en los requerimientos de NIC 39, que consistía en determinar la estimación de deterioro en base a evidencia objetiva de pérdidas incurridas. Al 31 de diciembre del 2018, la compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

Si, en un periodo 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 previamente reconocida.

Baja de activos y pasivos financieros: Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

Operaciones con partes vinculadas: En la Nota R de los estados financieros adjuntos se detalla la información sobre las principales operaciones con partes vinculadas.

La compañía realiza operaciones con sus partes vinculadas dentro del curso ordinario de sus negocios, las cuales se realizaron en condiciones normales de mercado

Efectivo y equivalentes al efectivo: La compañía clasifica en el rubro de efectivo y equivalentes aquellos activos financieros líquidos.

(Continúa)

# LETRUST S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

### NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Documentos y cuentas por cobrar: Corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen por el importe de la factura, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente.

Las cuentas comerciales a corto plazo no se descuentan. La compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

Muebles y equipos: Se muestran al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, siguiendo el método de la línea recta en función de los años de vida útil estimada, así:

	Tasa anual de depreciación (%)
Edificios e instalaciones	5
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	33

Propiedades de inversión: Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Deterioro del valor de activos no corrientes, en cada cierre anual se evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de los activos no corrientes. Si existen tales indicios, la compañía estima el valor recuperable del activo, siendo éste el mayor entre el valor razonable, menos los costos de ventas, y el valor en uso. Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de caja futuros estimados. Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor.

(Continúa)

# LETRUST S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

### **NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Para determinar los cálculos de deterioro, la compañía realiza una estimación de la rentabilidad de los activos asignados a las distintas unidades generadoras de efectivo sobre la base de los flujos de caja esperados.

Las tasas de descuento utilizadas se determinan antes de impuestos y son ajustadas por el riesgo país y riesgo del negocio correspondiente. Para los períodos 2018 y 2017 no se realizaron ajustes por deterioro.

Préstamos y otros pasivos financieros: Los préstamos y otros pasivos con terceros y pasivos financieros de naturaleza similar se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y se valorizan de acuerdo con la tasa efectiva y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos. Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes cuando su plazo es inferior o igual a 12 meses y como pasivo no corriente cuando su plazo es superior 12 meses.

Provisión para beneficios a empleados de largo plazo: El valor presente de las provisiones para beneficios definidos a trabajadores a largo plazo depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la compañía para realizar el cálculo actuarial utiliza la tasa de mortalidad de rotación al final de cada año y la tasa anual promedio de alta calidad de los bonos de gobierno del estado ecuatoriano, publicada por el Banco Central del Ecuador, según lo establece la NIC 19. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

Información por segmentos: La compañía presenta la información por segmentos en función de la información financiera puesta a disposición de los accionistas de la compañía, en relación con materias tales como medición de rentabilidad y asignación de inversiones, de acuerdo a lo indicado en IFRS 8 "Información financiera por segmentos". Los segmentos operativos de la compañía incluyen las actividades de la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

(Continúa)

# LETRUST S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

### NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Reconocimiento de ingresos y gastos: Los ingresos de las actividades ordinarias son reconocidos cuando la transferencia de los servicios comprometidos con los clientes refleje la contraprestación de los servicios transferidos, según lo establecido en la NIIF 15. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido, excluyendo descuentos, rebajas y otros impuestos a la venta o derechos.

Los ingresos de la compañía provienen principalmente por la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Los ingresos son reconocidos cuando la compañía:

- Ha transferido al comprador los riesgos y ventajas de los servicios;
- No conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los servicios vendidos ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- Reconoce el monto total en el valor incluido en los precios;
- Pueda medir con fiabilidad el importe de los ingresos ordinarios;
- Recibe los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, pueden ser medidos con fiabilidad.

Los gastos se reconocen en las cuentas de resultado cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Administración de riesgos financieros: En el curso normal del negocio, la compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar significativamente al valor económico de sus flujos y activos y en consecuencia sus resultados. Aunque la compañía se encuentra expuesta a riesgos de mercado y de capital, la administración revela que estos riesgos son bajos por estar debidamente controlados en su totalidad como se indica a continuación:

(Continúa)

# LETRUST S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

### NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Riesgo de mercado: el riesgo de mercado se refiere al conjunto de factores externos a la compañía que pueden variar de manera que afecten significativamente a la compañía. Estos incluyen la tasa de interés, precio de los servicios comercializados, las condiciones macroeconómicas del país y la actividad de la competencia. Si bien existen otros factores en general, estos no representan un riesgo significativo para la compañía.

Tasas de interés: Esta tasa no representa un riesgo significativo para la compañía, ya que se analiza la exposición de riesgo de tasa de interés de manera dinámica. La compañía coloca sus excedentes de efectivo en certificados de depósitos que devengan intereses a tasas fijas y exponen a la compañía al riesgo de tasas de interés sobre su valor razonable; sin embargo, la administración estima que el valor razonable no presenta variaciones de importancia con relación al costo debido a que los plazos de vencimientos son corrientes.

Riesgo de precio y concentración: la exposición a la variación de precios está relacionada con los costos de los principales productos que comercializa. Dichos costos no han sufrido un incremento significativo en los últimos años debido a negociaciones globales con proveedores que brindan ahorros importantes. La compañía mantiene un portafolio diversificado de clientes, proveedores y préstamos bancarios, por lo tanto, no tienen riesgos significativos de concentración.

Riesgo de capital, La compañía gestiona su capital para asegurarse que estará en capacidad de continuar como negocio en marcha y maximizar el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de las deudas y patrimonio. La Gerencia General revisa la estructura del capital de la compañía periódicamente. Los ratios de apalancamiento de la compañía son:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Pasivos financieros	4.847.233	4.342.022
Menos, efectivo y equivalentes de efectivo	(113.528)	(183.159)
Deuda neta	4.733.705	4.158.863
Patrimonio neto	2.295.341	2.200.118
Apalancamiento (Deuda + Patrimonio)	7.029.046	6.358.981
Ratio (Deuda neta / Apalancamiento)	67,34%	65,40%

(Continúa)

# LETRUST S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

### AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA A – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

**Provisiones:** Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la compañía asumirá ciertas responsabilidades.

#### NOTA B – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Caja	300	300
Banco del Pacífico	113.228	0
Banco Bolivariano C.A.	0	172.404
BBP Bank C.A. (Panamá)	0	10.455
	<u>113.528</u>	<u>183.159</u>

#### NOTA C – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Clientes (1)	172.093	0
Ingresos devengados sin emisión de factura	124.705	0
	<u>296.798</u>	<u>0</u>
Empleados	0	293
Anticipos proveedores Nacionales	70.146	231.337
Otras cuentas por cobrar	0	39.203
	<u>70.146</u>	<u>270.833</u>
Accionistas:		
Ortega Maldonado Alfredo	102.519	102.519
	<u>469.463</u>	<u>373.352</u>

(1) La antigüedad de los saldos por cobrar clientes corresponde en su totalidad a cartera corriente.

(Continúa)

## LETRUST S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA D – ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

	Año terminado el	
	31 de diciembre de	
	2018	2017
Crédito Tributario IVA	313.623	298.158
Impuesto al valor agregado (IVA)	438	10.236
Retenciones IVA	155.673	72.143
Crédito Tributario IR	113.127	72.276
	<u>582.861</u>	<u>452.813</u>

#### NOTA E – ACTIVOS FIJOS:

	Saldo al 31 de diciembre de 2017	Adiciones (Retiros) y transferencias	Saldo al 31 de diciembre de 2018
Muebles y Enseres	66.914	120.092	187.006
Equipos de Oficina	101.243	28.070	129.313
Construcciones en Proceso	130.139	(130.139)	0
	<u>298.296</u>	<u>18.023</u>	<u>316.319</u>
Depreciación acumulada	(31.360)	(25.661)	(57.021)
	<u>266.936</u>	<u>(7.638)</u>	<u>259.298</u>

La depreciación con cargo a los resultados del ejercicio 2018 fue de USD 11.882 (USD 12.908 al 31 de diciembre de 2017).

(Continúa)

## LETRUST S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA F – PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

	Saldo al 31 de diciembre de 2017	Adiciones (Retiros) y transferencias	Saldo al 31 de diciembre de 2018
Terreno	2.131.371	0	2.131.371
Edificio	3.535.223	662.889	4.198.112
	5.666.594	662.889	6.329.483
Depreciación acumulada	(335.774)	(166.604)	(502.378)
	5.330.820	496.285	5.827.105

Las propiedades de inversión corresponden la edificación ubicada en el km 7.5 vía a la costa, arrendada a la Empresa Pública Municipal de Tránsito de Guayaquil, EP y a la compañía Otecel S.A.; y, además, un edificio ubicado en el km 13.5 Vía a Samborondón, arrendada a la compañía DITECA S.A., compañía relacionada.

La depreciación de las propiedades de inversión con cargo a los resultados del ejercicio 2018 fue de USD 180.382.

#### NOTA G – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Proveedores	16.445	19.591
Accionistas:		
Ortega Maldonado Alfredo	0	2.045
	0	2.045
Compañías relacionadas:		
DITECA S.A.	970.156	621.656
Equirent S.A.	39.688	39.688
Claugue S.A.	6.000	6.000
	1.015.844	667.344
Anticipos a clientes	22.447	0
Otras	21.013	6.604
	1.075.749	695.584

(Continúa)

# LETRUST S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

### NOTA H – OBLIGACIONES FINANCIERAS:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>BBP Bank C.A. (Panamá)</b>		
Préstamo hipotecario, al 6,17% de interés anual y con vencimiento en 2023	2.344.463	2.313.844
<b>Banco Bolivariano</b>		
Sobregiro Bancario	4.640	0
	<u>2.349.103</u>	<u>2.313.844</u>
Menos, porción corriente	<u>(510.462)</u>	<u>(354.382)</u>
	<u>1.838.641</u>	<u>1.959.462</u>

Las obligaciones financieras a largo plazo están garantizadas con las propiedades de inversión de la compañía.

### NOTA I – OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Con la administración tributaria:		
Retenciones en la fuente de impuesto	4.273	3.729
Retenciones en la fuente de IVA	4.368	210
IVA por pagar ventas	25.248	10.851
Impuesto a la renta por pagar	<u>32.664</u>	<u>21.535</u>
	66.553	36.325
Con los empleados y la seguridad social:		
Beneficios sociales e IESS por pagar	<u>15.223</u>	<u>10.488</u>
	15.223	10.488
Con los empleados:		
Participación trabajadores	<u>22.564</u>	<u>14.641</u>
	<u>104.340</u>	<u>61.454</u>

(Continúa)

## LETRUST S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA J – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Compañía relacionada:		
DITECA S.A.	1.332.594	1.332.594
Depósitos de clientes no relacionados:		
Empresa Pública Municipal de Transito de Guayaquil, EP	89.787	0
	<u>1.422.381</u>	<u>1.332.594</u>

#### NOTA K – BENEFICIOS A EMPLEADOS DE LARGO PLAZO:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>Reserva para jubilación patronal:</b>		
Saldo al inicio del año	1.446	0
Mas provisión con cargo a gasto del año	866	1.759
Pérdida o ganancia actuarial (ORI)	(19)	(313)
	<u>2.293</u>	<u>1.446</u>
<b>Reserva para desahucio:</b>		
Saldo al inicio del año	2.040	0
Mas provisión con cargo a gasto del año	1.016	2.366
Pérdida o ganancia actuarial (ORI)	406	(326)
	<u>3.462</u>	<u>2.040</u>
	<u>5.755</u>	<u>3.486</u>

Todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma institución tienen derecho a la jubilación patronal, beneficio que de acuerdo a lo establecido en el Código del Trabajo se determina en base a los años de servicio y al promedio de la remuneración anual percibida por los empleados en los cinco años previos a la fecha de retiro. Además, el Código del Trabajo establece que cuando la relación laboral termina por desahucio la compañía bonificará al trabajador con el equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado. La Compañía establece reservas para el beneficio de jubilación patronal en base a estudios elaborados por una firma independiente de actuarios consultores.

(Continúa)

## LETRUST S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA K – BENEFICIOS A EMPLEADOS DE LARGO PLAZO: (continuación)

Las hipótesis actuariales consideradas en el estudio actuarial son:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Tasa de descuento (%)	7,72	7,69
Tasa de incremento de remuneraciones (%)	1,50	2,50
Tasa de incremento de pensiones (%)	2,50	2,50

De acuerdo a los referidos estudios, el valor actual de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal asciende a USD 2.293 y USD 3.462 por bonificación por desahucio (USD 1.446 y USD 2.040, en el 2017), respectivamente. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el de "Obligación por Beneficio Definidos" y las provisiones del plan consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código del Trabajo, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de USD 20, si el trabajador es beneficiario de la jubilación del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social – IESS y un máximo igual al salario básico unificado, de acuerdo a la reforma introducida en la Ley 2001- 42 del 2 de julio del 2001; 25 años mínimos de servicio, sin edad mínima de retiro.

La siguiente tabla muestra la composición del valor actual de las reservas matemáticas actuariales de jubilación patronal.

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Valor actual de las reservas matemáticas actuariales - jubilados	0	0
Empleados activos con tiempo de servicio mayor a 25 años	0	0
Empleados activos con tiempo de servicio comprendido entre 10 a 20 años	0	0
Empleados activos con tiempo de servicios menor a 10 años	2.293	1.446
	<u>2.293</u>	<u>1.446</u>

(Continúa)

## LETRUST S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA L – VENTAS:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Arrendamiento	698.252	613.674
Ingresos devengados sin emisión de factura	124.705	0
Alquiler de antena	42.373	0
	<u>865.330</u>	<u>613.674</u>

#### NOTA M – GASTO DE VENTAS Y ADMINISTRACIÓN:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Remuneraciones y beneficios sociales	134.292	114.115
Servicios prestados y Honorarios	84.534	26.029
Mantenimiento y Reparaciones	38.514	26.423
Depreciación	192.264	171.994
Impuestos y contribuciones	20.385	21.300
Servicios Básicos	233	228
Otros	90.133	29.378
	<u>560.355</u>	<u>389.467</u>

#### NOTA N – PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES:

De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la compañía debe destinar el 15% de su utilidad líquida anual antes del impuesto sobre la renta para repartirlo entre sus trabajadores.

(Continúa)

## LETRUST S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA O – IMPUESTO A LA RENTA:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Impuesto sobre la renta corriente	32.664	21.535
Impuesto sobre la renta diferido	(414)	0
	<u>32.250</u>	<u>21.535</u>

Impuesto sobre la renta corriente: La provisión se calcula aplicando la tasa del 22% sobre la utilidad gravable anual. Al 31 de diciembre, la conciliación tributable es como sigue:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
Utilidad según libros	150.424	97.606
Menos, participación trabajadores	(22.564)	(14.641)
Más, gastos no deducibles	18.731	14.924
Más, diferencia temporarias	1.881	0
Utilidad gravable	<u>148.472</u>	<u>97.889</u>
Impuesto a la renta causado	32.664	21.535
Anticipo de determinado	20.763	8.286
Impuesto a la renta corriente	<u>32.664</u>	<u>21.535</u>

De acuerdo con las reformas tributarias vigentes, a partir de 2018 cuando no existiere impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones, el contribuyente tendrá derecho a presentar un reclamo de pago indebido o a utilizar dicho monto directamente como crédito tributario sin intereses para pago de impuesto a la renta en ejercicios posteriores y hasta dentro de 3 años.

(Continúa)

## LETRUST S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA O – IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

Impuesto sobre 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.

	Activo	Pasivo
Saldo al 31 de diciembre de 2017	0	0
Movimiento del año	414	0
Saldo al 31 de diciembre de 2018	414	0

Los pasivos por impuesto diferido son los importes a pagar en el futuro en concepto de impuesto a las ganancias relacionadas con las diferencias temporarias imponibles, mientras que los activos por impuesto diferido son los importes a recuperar por concepto de impuesto a las ganancias debido a la existencia de diferencias temporarias deducibles, bases imponibles negativas compensables o deducciones pendientes de aplicación. Se entiende por diferencia temporaria la existente entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base fiscal.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas al final del período que se informa. La medición de los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Precios de transferencia: Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes vinculadas. Por su parte la Administración Tributaria en Ecuador solicita que se prepare y remita por parte de la compañía un estudio de precios de transferencia para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes vinculadas domiciliadas en el exterior cuyo monto acumulado sea superior a USD 15.000.000 en un mismo periodo fiscal y un anexo de operaciones cuyo monto acumulado sea superior o igual a USD 3.000.000. Se incluye como parte vinculada a las transacciones realizadas con empresas domiciliadas en paraísos fiscales.

(Continúa)

## LETRUST S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA P – REVISIÓN FISCAL:

A la fecha de emisión de este informe, la compañía no ha sido revisada por las autoridades fiscales.

#### NOTA Q – PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Al 31 de diciembre de 2018, el capital social está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas a USD 1 dólar cada una, distribuidas de la siguiente manera:

Accionistas:	No. De Acciones	% de Participación	Valor Nominal (USD)
Ortega Maldonado Alfredo José	799	99,00	799
Ortega Grunauer Liliana Isabel	1	1,00	1
	<u>800</u>	<u>100,00</u>	<u>800</u>

Reserva Legal: De acuerdo con la Ley de Compañías, la compañía debe destinar por lo menos el 10% de su utilidad líquida anual a la reserva legal, hasta completar al menos el 60% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Ganancias acumuladas: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas.

Aplicación inicial NIIF: El saldo acreedor de esta cuenta generada en el período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera y transferidos a la cuenta patrimonial denominada resultados acumulados, podrá ser capitalizada en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Otros resultados integrales: El saldo acreedor de esta cuenta generada en el período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera y transferidos a la cuenta patrimonial denominada resultados acumulados, podrá ser capitalizada en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

(Continúa)

## LETRUST S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA R – TRANSACCIONES CON PARTES VINCULADAS:

Las partes vinculadas con la cual la compañía realizó transacciones son:

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>Claugue S.A. (2)</b>		
Cuentas por pagar	6.000	6.000
	<u>6.000</u>	<u>6.000</u>
<b>Diteca S.A. (2)</b>		
Servicio administrativo	3.150	1.650
Arriendos	403.036	560.075
Préstamos	402.152	45.152
Cuentas por pagar	1.479.633	1.954.250
N/C desmaterializada	14.779	14.779
	<u>2.302.750</u>	<u>2.575.906</u>
<b>Equipos y Rentas, Equirent S.A. (2)</b>		
Cuentas por pagar	39.688	39.688
	<u>39.688</u>	<u>39.688</u>
<b>Ortega Maldonado Alfredo (1)</b>		
Cuentas por cobrar	102.519	102.519
Cuentas por pagar	0	2.922
	<u>102.519</u>	<u>105.441</u>

(1) Relacionada y vinculada por accionistas comunes.

(2) Compañía relacionada y vinculada por proporción de transacciones.

(Continúa)

## LETRUST S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

#### NOTA S – MOVIMIENTO DE PROVISIONES

	Saldos al Inicio del año	Incrementos	Pagos y/o utilizaciones	Saldo al final del año
Depreciaciones	367.134	218.987	26.722	559.399
Utilidad trabajadores	14.641	22.564	14.641	22.564
Beneficios sociales	10.488	34.132	29.397	15.223
Impuesto a la renta	21.535	32.664	21.535	32.664
	<u>413.798</u>	<u>308.347</u>	<u>92.295</u>	<u>629.850</u>

#### NOTA T – CONTRATO:

En julio de 2018, se firmó con Empresa Pública Municipal de Tránsito de Guayaquil, EP; un contrato de arrendamiento de bien inmueble ubicado en el oeste de la ciudad de Guayaquil, Km 7 ½ vía a la costa; para ser utilizado como oficinas administrativas y operativas de esa institución. El plazo del contrato es de 60 meses y en caso de renovación se realizará por un periodo igual al pactado.

#### NOTA U – COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS:

De acuerdo con la administración de la compañía, excepto por los contratos de créditos que amparan las obligaciones financieras indicadas en las Nota I, no existen otros contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan activos de la compañía al 31 de diciembre del 2018.

Al 31 de diciembre de 2018, la compañía no mantiene contingencias significativas que requieran revelación o provisión en los estados financieros.

#### NOTA V – EVENTO SUBSECUENTE:

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de aprobación de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.