

RIBELLA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida en la República del Ecuador, en la ciudad de Guayaquil el 21 de febrero del 2008. Su actividad principal es la adquisición, enajenación, permuta, tenencia, administración, arrendamiento de bienes inmuebles urbanos y rústicos.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento. - Los estados financieros, han sido preparados 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).

2.2 Moneda Funcional. - La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), la cual es la moneda de circulación en la República del Ecuador.

2.3 Bases de preparación. - Los estados financieros, han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

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.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.4 Activos financieros

2.4.1 Efectivo y bancos. - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en instituciones financieras locales, estos no generan intereses.

2.4.2 Cuentas por cobrar. - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

2.4.3 Baja en cuenta de los activos financieros. - La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.5 Inversiones en acciones. - La compañía mide sus inversiones en acciones al costo, en sus estados financieros.

2.5.1 Inversiones en asociadas. - La Compañía mide sus inversiones en asociadas inicialmente al costo en los estados financieros, posterior a su reconocimiento inicial se lo reconoce al costo.

Los dividendos procedentes de las acciones en asociadas se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

Una asociada es una entidad sobre la que la Compañía posee influencia significativa. Influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de políticas financieras y de operación de la participada, sin llegar a tener el control ni el control conjunto de ésta.

2.6 Propiedades y equipos

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento. - Se miden inicialmente al costo de adquisición.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo. - Para aquellos activos valuados bajo el modelo del costo, después del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunos rubros de propiedades y equipos de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, los rubros objetos de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permita depreciarlos en un período promedio entre la actual hasta la siguiente reparación.

2.6.3 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación. - Después del reconocimiento inicial, los edificios son presentados a sus valores revaluados menos el importe acumulados de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Cualquier aumento en la revaluación de los edificios, se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los edificios es registrada en resultados.

El saldo de revaluación de edificios, incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

Los efectos de la revaluación de edificios, sobre el impuesto a la renta, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*.

2.6.4 Método de depreciación y vidas útiles. - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clase de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20 – 43 – 60
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Instalaciones	10
Vehículo	5

2.6.5 Retiro o venta de propiedades y equipos. - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados del año.

2.7 Pasivos financieros. - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.7.1 Préstamos. - Representan pasivos financieros con entidades financieras y terceros, que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, subsecuentemente se los mide y registran en su totalidad al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Estos préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera, y que se clasifica como pasivo no corriente.

2.7.2 Cuentas por pagar. - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Estos pasivos financieros son registrados a su valor razonable.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

2.7.3 Baja en cuenta de los pasivos. - Se da únicamente cuando si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones, ya sea por préstamos y/o cuentas por pagar.

2.8 Provisiones. - Son reconocidas cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado y es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.9 Beneficios a trabajadores

2.9.1 Participación de trabajadores. - La Compañía, reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los

trabajadores en las utilidades de la Entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

2.10 Impuestos. - El gasto por impuesto a la renta representa a la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.10.1 Impuesto corriente. - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario – SRI, al final de cada período.

2.10.2 Impuestos corrientes y diferidos. - Se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.11 Reconocimiento de ingresos. - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar derivado del servicio de alquiler de bienes inmuebles, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Para reconocer los ingresos de una transacción, se consideran los siguientes pasos:

Paso 1, identificar el contrato.

Paso 2, identificar las obligaciones de desempeño separadas.

Paso 3, determinar el precio de la transacción.

Paso 4, distribuir el precio de transacción a obligaciones de desempeño separadas.

Paso 5, reconocer los ingresos cuando (o medida que) se satisface cada obligación de desempeño.

2.12 Gastos. - Se registran al costo histórico, y son reconocidos a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se reconocen.

2.13 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general, en los estados financieros de la Compañía, no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

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

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

2.15 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

La compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>
Modificaciones a la NIIF 3	Definición de un negocio
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad
Marco Conceptual	Modificaciones a referencias en el Marco Conceptual en las Normas NIIF

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

Modificaciones a la NIIF 3 Definición de un negocio

Las modificaciones aclaran que, mientras los negocios usualmente tienen salidas (outputs), las salidas no son requeridas para que una serie de actividades y activos integrados califiquen como un negocio. Para ser considerado como un negocio, una serie de actividades y activos adquiridos deben incluir, como mínimo, una entrada y un proceso sustancial que juntos contribuyan significativamente a la capacidad de generar salidas.

Se proporciona guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustancial ha sido adquirido.

Las modificaciones introducen una prueba opcional de concentración para simplificar la evaluación para identificar si una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio. De acuerdo con esta prueba opcional, una serie de actividades y activos adquiridos no es un negocio si sustancialmente todo el valor razonable de los activos brutos adquiridos se concentra en un activo identificable único o un grupo de activos similares.

Las modificaciones se aplican prospectivamente a todas las combinaciones de negocios y adquisiciones de activos cuya fecha de adquisición sea en o después del primer período de reporte comenzado en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8 Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad que influye a los usuarios se ha cambiado de “podría influir” a “podría esperarse razonablemente que influya”.

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

Modificaciones a referencias al Marco Conceptual de las NIIF

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones para las NIIF 2, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, NIC 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASB adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

3. EFECTIVO Y BANCOS

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Efectivo	3,454	116
Bancos (1)	<u>159,690</u>	<u>5,224</u>
Total	<u>163,144</u>	<u>5,340</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, representan depósitos en cuentas corrientes de instituciones financieras locales.

4. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Partes relacionadas, nota 13	74,166	50,347
Anticipos a proveedores	971	1,618
Otras	<u>39,072</u>	<u>24,053</u>
Total	<u>114,209</u>	<u>76,018</u>
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	91,486	52,688
No corriente	<u>22,723</u>	<u>23,330</u>
Total	<u>114,209</u>	<u>76,018</u>

5. IMPUESTOS

5.1 Activos por impuestos corriente. - Un resumen es como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Crédito tributario IVA	174,140	106,338
Crédito tributario IR	<u>36,989</u>	<u>36,482</u>
Total	<u>211,129</u>	<u>142,820</u>

5.2 Pasivos por impuestos corrientes. – Un resumen es como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
IR por pagar	4,880	16,563
Retenciones en la fuente del IR	1,604	446
IVA por pagar	<u>432</u>	<u>222</u>
Total	<u>6,916</u>	<u>17,231</u>

5.3 Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente. - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros de la Compañía y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
(Pérdida) Utilidad antes de IR	<u>(30,628)</u>	<u>12,970</u>
<i>Partidas conciliatorias:</i>		
Ingresos exentos	(566)	(3,986)
Gastos no deducibles	98	253
Participación de trabajadores atribuibles a ingresos exentos	<u> </u>	<u>598</u>
Base imponible		9,835
Tasa de Impuesto (1)	25%	25%
Impuesto a la renta causado	<u> </u>	<u>2,459</u>
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio corriente y reconocido en resultados	<u>4,880</u>	<u>16,563</u>

Las sociedades deberán reconocer como gasto de impuesto a la renta corriente, el anticipo mínimo calculado sobre el impuesto a la renta causado, cuando este último es menor o cuando la compañía reporte pérdida. Por lo tanto, debe considerarse como gasto anual de impuesto a la renta el mayor valor de los conceptos antes indicado.

- (1)** De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede el 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%.

De conformidad con la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera" publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 de 29 de diciembre del 2017, para el año 2018 entra en vigor la nueva tarifa general de Impuesto a la Renta para las sociedades del 22% al 25%. Sin embargo, para microempresas (incluye artesanos), pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo y en contratos de inversiones para la explotación minera metálica a gran y mediana escala la tarifa general se mantiene en el 22% durante un año.

5.4 Precios de Transferencia. - De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2019, no supera el importe acumulado mencionado.

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	5,767,085	3,686,669
Depreciación acumulada	<u>(602,398)</u>	<u>(536,335)</u>
Total	<u>5,164,687</u>	<u>3,150,334</u>
<u>Clasificación:</u>		
Terrenos	1,435,187	1,202,795
Edificios	3,008,695	1,849,289
Vehículo	53,911	67,676
Muebles y enseres	23,223	27,381
Maquinarias, instalaciones y equipos	2,146	3,112
En curso	<u>641,525</u>	<u>81</u>
Total	<u>5,164,687</u>	<u>3,150,334</u>

Los movimientos de propiedades y equipos, fueron como siguen:

<u>Costo o valuación:</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Vehículo</u>	<u>Muebles y enseres</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Instalaciones</u>	<u>En curso</u>	<u>Total</u>
DICIEMBRE 31, 2017	941,923	1,990,751		41,580	6,141	285,850	3,266,245
Adiciones Activación	260,872	72,686 <u>302,700</u>	68,823		1,112	16,931 <u>(302,700)</u>	420,424
DICIEMBRE 31, 2018	1,202,795	2,366,137	68,823	41,580	7,253	81	3,686,669
Adiciones (1) Revalorización (2)	232,392	189,070 <u>1,017,510</u>				641,444	1,062,906 <u>1,017,510</u>
DICIEMBRE 31, 2019	<u>1,435,187</u>	<u>3,572,717</u>	<u>68,823</u>	<u>41,580</u>	<u>7,253</u>	<u>641,525</u>	<u>5,767,085</u>

<u>Depreciación acumulada:</u>	<u>Edificios</u>	<u>Vehículo</u>	<u>Muebles y enseres</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Instalaciones</u>	<u>Total</u>
DICIEMBRE 31, 2017	(411,248)		(10,041)	(3,260)	(424,549)
Depreciación	(105,600)	(1,147)	(4,158)	(881)	(111,786)
DICIEMBRE 31, 2018	(516,848)	(1,147)	(14,199)	(4,141)	(536,335)
Depreciación	(47,174)	(13,765)	(4,158)	(966)	(66,063)
DICIEMBRE 31, 2019	<u>(564,022)</u>	<u>(14,912)</u>	<u>(18,357)</u>	<u>(5,107)</u>	<u>(602,398)</u>

Al 31 de diciembre del 2019:

- (1)** Incluye principalmente construcción de cuatro viviendas en el terreno ubicado en la Urbanización Punta Barandúa, en la vía a Punta Blanca, provincia de Santa Elena. Ver nota 15 COMPROMISOS.
- (2)** Representan avalúo realizado por INTECVAL S.A. realizado al inmueble ubicado en el Km. 8,5 de la Vía León Febres Cordero, Urbanización La Ribera del Batán Mz. 1 Sl. 6.

7. INVERSIONES EN ACCIONES

		Proporción de participación accionaria y poder de voto	
		... Diciembre 31 ...	
<u>Actividad principal</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Asociadas:</u>			
INDUSTRIAS DACAR CIA. LTDA.	Fabricación de baterías automotrices.	1%	1%
FUNDAMETZ S.A.	Fundición, refinación y aleaciones de metales comunes no ferrosos tales como: cobre, plomo, cromo, mangnesio, zinc, aluminio, níquel, estano.	0,01%	0,01%
SUDAMERICANA DE METALES SUDMETALES S.A.	Venta, importación y exportación de acumuladores de energía como baterías automotrices, estacionarias e industriales.	1%	1%

... Diciembre 31 ...
2019 2018
(en U.S. dólares)

Asociadas:

INDUSTRIAS DACAR CIA. LTDA. (1)	24,500	13,000
FUNDAMETZ S.A.	7,734	7,734
SUDAMERICANA DE METALES SUDMETALES S.A.	<u>8</u>	<u>8</u>
Total	<u>32,242</u>	<u>20,742</u>

- (1)** Durante el año 2019 se realizó aumentos de capital en INDUSTRIAS DACAR CIA. LTDA. por US\$11,500, el cual fue inscrito en el Registro Mercantil de Guayaquil el 24 de diciembre del 2019.

8. PRÉSTAMOS

	... Diciembre 31 ... <u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Garantizados – al costo amortizado</i>		
Préstamos bancarios (1)	<u>1,315,580</u>	<u>546,484</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	188,335	110,055
No corriente	<u>1,127,245</u>	<u>436,429</u>
Total	<u>1,315,580</u>	<u>546,484</u>

(1) Préstamos bancarios. – Un detalle de los préstamos con instituciones financieras se muestra a continuación:

	... Diciembre 31 ... <u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO, préstamos con vencimiento mensuales hasta noviembre del 2026 e intereses anuales promedio del 8.8%	1,315,580	537,744
Banco Bolivariano C.A., préstamo con vencimiento mensual hasta junio del 2019 e interés anual del 11%	_____	<u>8,740</u>
Total	<u>1,315,580</u>	<u>546,484</u>

Al 31 de diciembre del 2019, las obligaciones financieras incluyen los siguientes vencimientos por años:

	... Diciembre 31 ... <u>2019</u>
Años	(en U.S. dólares)
2020	188,335
2021	201,620
2022	220,253
2023	240,312
2024	180,988
2025	154,265
2026	<u>129,807</u>
Total	<u>1,315,580</u>

Durante el año 2019, la Compañía reconoció gastos financieros por US\$45,161 en resultados del año.

9. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Comerciales:</i>		
Proveedores	<u>14,645</u>	<u>4,379</u>
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Partes relacionadas, nota 13	2,129,880	1,591,571
Otras	<u>23,124</u>	<u>19,575</u>
Subtotal	<u>2,153,004</u>	<u>1,611,146</u>
Total	<u>2,167,649</u>	<u>1,615,525</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	24,645	11,414
No corriente	<u>2,143,004</u>	<u>1,604,111</u>
Total	<u>2,167,649</u>	<u>1,615,525</u>

10. PATRIMONIO

10.1 Capital social. - Al 31 de diciembre del 2019, el capital suscrito y pagado representa 1,231,000 acciones de valor nominal unitario de US\$1. Un detalle de la estructura del capital social de la compañía es como se describe a continuación:

	Acciones	US\$	%
PROCAPITAL HOLDING S.A. (PROHOLDING)	1,218,690	1,218,690	99
DAÑÍN METZ CARLOS ENRIQUE	<u>12,310</u>	<u>12,310</u>	<u>1</u>
Total	<u>1,231,000</u>	<u>1,231,000</u>	<u>100</u>

10.2 Reservas. - Al 31 de diciembre del 2019 corresponde a lo siguiente:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Reserva legal	400	400
Reserva facultativa	<u>171</u>	<u>171</u>
Total	<u>571</u>	<u>571</u>

10.2.1 Reserva legal. - La ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que esta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

10.2.2 Reserva facultativa. – Corresponde a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores, de acuerdo con las resoluciones que constan en las respectivas actas de Junta General de Accionistas.

10.3 Resultados acumulados. - Corresponde a las ganancias de ejercicios anteriores, están a disposición de los accionistas y pueden ser utilizado para la distribución de dividendos.

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Pérdidas acumuladas	(38,742)	(3,234)
Resultados acumulados proveniente de la aplicación por primera vez de las NIIF	(11,251)	(11,251)
Reserva de revaluación de propiedades	<u>1,017,510</u>	_____
Total	<u>967,517</u>	<u>(14,485)</u>

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF. - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Reserva de revaluación de propiedades. - La reserva de revaluación de propiedades surge en la revaluación de terrenos y edificios. Cuando los terrenos o edificios revaluados se venden, la proporción de la reserva de revaluación, que se relaciona directamente con esos activos se transfiere directamente a utilidades retenidas. Las partidas de otro resultado integral incluidos en la reserva de revaluación de propiedades no serán reclasificadas posteriormente a resultados del año.

El saldo de esta reserva sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

11. INGRESOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre del 2019, representan arrendamientos de edificios, oficinas y galpones de tipo industrial a las diferentes empresas relacionadas de la compañía.

12. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
Depreciaciones	66,063	111,786
Mantenimiento y reparaciones	60,457	56,165
Servicio de guardianía	39,588	38,931
Impuestos, contribuciones y otros	35,755	21,378
Sueldos, beneficios sociales e indemnizaciones	34,194	35,074
Honorarios profesionales	24,972	39,904
Seguros y reaseguros	20,158	16,969
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	17,233	16,681
Aportes a la seguridad social	3,477	3,432
Otros	<u>58,079</u>	<u>61,607</u>
Total	<u>359,976</u>	<u>401,927</u>

13. PRINCIPALES SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
SOLIMPORTACIONES S.A.	37,408	37,408
INDUSTRIAS DACAR CIA. LTDA.	35,759	
CARLOS DAÑÍN METZ	999	999
FUNDAMETZ S.A.		11,270
CARLOS DAÑÍN TERÁN		528
DESTINATO S.A.		<u>142</u>
Total	<u>74,166</u>	<u>50,347</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
PROCAPITAL HOLDING S.A. PROHOLDING	1,710,878	1,516,412
CARLOS DAÑÍN METZ	307,539	75,159
INDUSTRIAS DACAR CIA. LTDA.	<u>111,463</u>	
Total	<u>2,129,880</u>	<u>1,591,571</u>

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

14.1 Gestión de Riesgos Financieros. - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

14.1.1 Riesgo de Crédito. - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes relacionadas y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía principalmente realiza transacciones con compañías relacionadas mitigando significativamente el riesgo.

14.1.2 Riesgo de Liquidez. - La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

14.2 Categorías de instrumentos financieros. - El detalle de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado por la Compañía son como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Activos financieros:</u>		
Efectivo y bancos, nota 3	163,144	5,340
Cuentas por cobrar, nota 4	<u>114,209</u>	<u>76,018</u>
Total	<u>277,353</u>	<u>81,358</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Préstamos, nota 8	1,315,580	546,484
Cuentas por pagar, nota 9	<u>2,167,649</u>	<u>1,615,525</u>
Total	<u>3,483,229</u>	<u>2,162,009</u>

14.3 Valor razonable de los instrumentos financieros. - La Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

15. COMPROMISOS

Construcción de Viviendas "Contrato por Obra Certa"

Con fecha 19 de agosto del 2019, la Compañía suscribió un contrato con Constructora Q3 S.A., para prestación de servicios de construcción de cuatro viviendas ubicado en la Urbanización Punta Barandúa, en la Vía a Punta Blanca, provincia de Santa Elena.

Los comparecientes de mutuo acuerdo fijan el valor del contrato en la suma de US\$538,744. El plazo de la ejecución de la obra es de cinco meses a partir de la firma del contrato.

16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

El 11 de marzo del 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró la pandemia relacionada con el brote del virus coronavirus (COVID-19). Esta situación a nivel mundial ha ocasionado que los Gobiernos tomen medidas que restringen la movilidad de personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, afectando a todas las actividades económicas. Ecuador se ha visto afectado por esta situación, ocasionando que el Gobierno decrete el "Estado de excepción" el 16 de marzo 2020, donde se establece principalmente restricción de la circulación en el País bajo ciertas condiciones. Las operaciones de la compañía se han visto afectadas por las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional.

La Administración de la Compañía tiene planes de continuidad del negocio y está evaluando constantemente la situación estableciendo prioridades como el cuidado de la salud de los colaboradores, comunicación permanente con los grupos de interés y obtener liquidez para la continuidad de las operaciones.

Las situaciones arriba indicadas pueden impactar en las operaciones de la compañía y hasta la fecha de este informe (junio 23, 2020) no es posible cuantificar los efectos financieros de estas medidas de restricción ya que se desconoce el tiempo que dure esta situación, razón por la cual los estados financieros deben ser leídos tomando en consideración estas circunstancias.

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.