

PERSEO S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresadas en dólares americanos)**1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA****a) Datos generales. -**

PERSEO S.A., es una Compañía constituida en la República de Ecuador en el año 1978 con un plazo de duración de 62 años; su domicilio legal está ubicado en la ciudad de Quito – Ecuador, el Registro Único de Contribuyente (RUC) es N° 1790349101001.

b) Operaciones. -

El objetivo principal es la administración de bienes inmuebles, tales como casas, departamentos, edificios y haciendas, sean bienes de su propiedad o de terceros. Para el cumplimiento de su objeto la Compañía podrá realizar todo acto o contrato permitido por las leyes ecuatorianas relacionado directamente con el objetivo social de la Compañía.

c) Situación Económica y Sanitaria del Ecuador. -

Durante el año 2019 la economía ecuatoriana continúa sin mostrar mayor crecimiento, sus principales indicadores macroeconómicos así lo demuestran; la economía continúa dependiendo principalmente de las exportaciones petroleras, el precio por barril está sujeto a variaciones constantes con tendencias a la baja. Con fecha 17 de marzo de 2020 el Gobierno ecuatoriano declaró el estado de Emergencia Sanitaria en todo el territorio nacional, debido a la pandemia mundial generada por la presencia del COVID - 19, se prevé que la misma ocasiona efectos adversos importantes en las actividades económicas empresariales. Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base de que la Compañía seguirá operando como negocio en marcha.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**2.1. Bases de presentación. -**

Los presentes estados financieros corresponden al período terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y han sido elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), la Compañía aplica las NIIF desde el 1 de enero de 2011. Los estados de situación financiera están presentados en dólares americanos, que es la moneda de uso legal del Ecuador a partir de marzo de 2000.

2.2. Efectivo y equivalentes de efectivo. -

El efectivo y equivalente de efectivo incluye los depósitos a la vista en instituciones bancarias y las inversiones a corto plazo con un vencimiento original de tres meses o menos, y se utiliza en las operaciones propias de la Compañía.

2.3. Activos financieros. -**Medidos al costo amortizado. -**

Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Se miden al costo amortizado considerando que el modelo de negocio que ha adoptado la Compañía es mantener dichos activos financieros hasta recuperar el flujo de fondos en las fechas de vencimiento.

Los activos financieros al costo amortizado se miden posteriormente utilizando el método de interés efectivo y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, es modificado o deteriorado.

Medidos al valor razonable con cambios a resultados; o, medidos al valor razonable con cambios a otro resultado integral. -

En caso de que algún activo financiero se espere recuperar el flujo de fondos al vencimiento o se tenga la expectativa de negociar, se mide al valor razonable, las variaciones en el valor se imputan a los resultados del ejercicio; o, al otro resultado integral.

Al cierre del año, la Compañía no tiene activos financieros en esta categoría.

2.4. Reconocimiento del deterioro del valor de activos financieros. -

Los importes en libros de los activos financieros, especialmente de deudores comerciales y otros activos financieros, que se registran al costo amortizado, se revisan mensualmente para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables (pérdidas conocidas), si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

La Compañía ha establecido un modelo para determinar posibles pérdidas esperadas y registrar el respectivo deterioro, para ello toma en consideración la experiencia del negocio con sus clientes, el comportamiento futuro esperado de los mismos, la situación económica del país, tendencias del negocio y con base a ello establece la respectiva provisión para deterioro.

2.5. Pasivos financieros. -

Registrados al costo amortizado. -

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen son: cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar, impuestos corrientes por pagar y transacciones con partes relacionadas.

Esta es la categoría más relevante para la Compañía. Después del reconocimiento inicial al valor neto de la transacción, incluyendo los costos atribuibles a la misma, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como cuando hay cambios en el proceso de amortización bajo el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las tarifas o costos que son parte integrante de la determinación de la tasa de interés efectiva del pasivo financiero. La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye como costos financieros en el estado de resultados

Se miden al costo amortizado considerando que el modelo de negocio que ha adoptado la Compañía es mantener dichos pasivos financieros hasta el vencimiento.

Registrados al valor razonable con cambios a resultados; o, medidos al valor razonable con cambios a otro resultado integral. -

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociación y pasivos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de recomprar en el término cercano.

Los pasivos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se determinan al momento de su reconocimiento, y solo si se cumplen los criterios de NIIF 9.

La Compañía no ha clasificado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados; o, medidos al valor razonable con cambios a otro resultado integral.

2.6. Valor razonable. -

La definición de “valor razonable” es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Una medición a valor razonable asumirá que la transacción de venta del activo o transferencia del

pasivo tiene lugar: a) en el mercado principal del activo o pasivo; o b) en ausencia de un mercado principal, en el mercado más beneficioso para el activo o pasivo; para aplicar el criterio de mercado principal o más beneficioso, la Compañía debe tener acceso al mismo.

Los niveles de valor razonable son:

Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.

Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Previo al análisis pertinente, la Administración de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable

Al cierre del año 2019 y 2018, no existen activos o pasivos de la Compañía que estén medidos a valor razonable.

2.7. Propiedades de inversión. -

Las propiedades de inversión se valorizan mediante el método del costo. El costo incluye desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada de 50 años para los edificios (excepto terrenos) aplicando el método lineal.

2.8. Equipos. -

Los equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos efectuados con posterioridad a la compra o construcción sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados del periodo.

Las ganancias o pérdidas de la venta de un elemento de propiedad y equipo son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros,

y son reconocidas en el estado de resultados integrales cuando se realizan o se conocen. La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. Para calcular la depreciación de utilizan las siguientes vidas útiles:

Rubro	Vida útil (en años)
Equipos de computación	3
Equipos de oficina	10
Muebles y enseres	10

2.9. Deterioro del valor de los activos no financieros. -

Periódicamente se revisan los activos no financieros para determinar si existen señales de deterioro de valor. En caso de existir, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Administración de la Compañía ha determinado que no existe la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (equipos).

2.10. Inversiones en acciones. -

La Compañía como tenedora de instrumentos de patrimonio de otras compañías en las cuales no posee influencia significativa, aplica la NIC 39 para la valoración de estas. Estas inversiones no cotizan en un mercado activo y la Compañía considera que el valor razonable de las mismas no puede ser determinado con fiabilidad, por lo cual después del reconocimiento inicial, las inversiones son medidas a su costo. Asimismo, la Compañía evalúa regularmente la existencia de evidencia objetiva de deterioro de tales instrumentos de patrimonio, para proceder a ajustarlas en caso de ser necesario.

2.11. Reconocimiento de ingresos. -

Ingresos por venta de bienes o servicios. -

Los ingresos por acuerdos con clientes se reconocen cuando el control de los bienes o servicios se transfieren los mismos por una cantidad equivalente a la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a cambio de la entrega de estos bienes o servicios; el plazo normal de crédito es de 60 días.

Al determinar el precio de venta de los bienes o servicios la Compañía evalúa la existencia de un monto variable dentro de sus acuerdos con clientes y estima, en caso de existir, el monto de la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de transferir los bienes o servicios al cliente.

Cuentas por cobrar comerciales. -

Las cuentas por cobrar comerciales representan el derecho que tiene la Compañía por la transferencia de bienes o servicios a reconocer como ingresos; el plazo de vencimiento de las cuentas por cobrar comerciales es de 1 a 30 días.

Obligaciones de desempeño de acuerdo con la NIIF 15.-

La Compañía ha evaluado sus obligaciones de desempeño y la misma concluye que una vez que se entrega el bien o servicio y el pago es generalmente recibido de contado hasta 5 días, no requiere provisionar ningún valor adicional por alguna condición variable derivada de una obligación de desempeño futuro.

2.12. Costos y gastos. -

Se contabilizan sobre la base de lo devengado, los costos y gastos se agrupan según su función.

2.13. Impuestos. -**a) Impuesto a la Renta corriente. -**

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido neto. Los saldos de activos por impuestos y los pasivos por impuestos se compensan cuando existe el derecho legal exigible a compensar los importes reconocidos, se tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente y cuando los mismos se relacionen con impuestos sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, y ésta permita a la entidad pagar o recibir una sola cantidad que cancele la situación neta existente.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa en 3% si la Compañía mantiene accionistas, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria la Compañía haya incumplido su deber de informar; o, si dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador y se reduce proporcionalmente al 12% (15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. Se carga a los resultados del ejercicio en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

b) Anticipo de Impuesto a la Renta. -

El anticipo del Impuesto a la Renta para el año 2019 se determinó teniendo en consideración la base de la declaración del Impuesto a la Renta del año inmediato anterior, aplicando determinados porcentajes al valor del activo total (0,4%), patrimonio total (0,2%), ingresos gravables (0,4%) y costos y gastos deducibles (0,2%), menos determinados conceptos; del valor resultante se restarán las retenciones en la fuente efectuadas en el ejercicio fiscal anterior. Si en el ejercicio fiscal, no existe un Impuesto a la Renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones, tendrán derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso, por el total de lo que sobrepase el impuesto a la renta causado.

Para calcular el anticipo del Impuesto a la Renta se deben deducir los gastos incrementales por generación de nuevo empleo y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del Impuesto a la Renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

Están exoneradas del pago del anticipo de Impuesto a la Renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

A partir del año 2020 se elimina el anticipo, sin embargo, el pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria y su pago constituirá crédito tributario para el pago del Impuesto Renta; únicamente se pagará Impuesto a la Renta cuando se generen utilidades. La Compañía durante el año 2019 obtuvo una utilidad, por tal razón el Impuesto a la Renta es de 11.651.

c) Impuesto a la Renta diferido. -

Se lo reconoce por el método del pasivo considerando las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el Impuesto a la Renta diferido activo se realice o el Impuesto a la Renta diferido pasivo se pague.

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado.

El reconocimiento de los activos por impuestos diferidos considera los casos aceptados por el Servicio de Rentas Internas y sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias. El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

A continuación, se resumen los conceptos que la autoridad tributaria ecuatoriana acepta como impuestos diferidos:

- 1) Las pérdidas por deterioro de inventarios para registrar al valor neto de realización.
- 2) Las pérdidas esperadas en contratos de construcción.
- 3) La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento.
- 4) El valor del deterioro de propiedades, planta y equipo que sean utilizados en el proceso productivo.
- 5) Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento, desahucio y pensiones jubilares patronales.
- 6) Las ganancias o pérdidas que surjan de la medición de activos no corrientes mantenidos para la venta
- 7) Los ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos, medidos con cambios en resultados.
- 8) Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores.
- 9) Los créditos tributarios no utilizados, generados en períodos anteriores.
- 10) En los contratos de servicios integrados con financiamiento de la contratista, contemplados en la Ley de Hidrocarburos.
- 11) Las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales.

d) Impuesto al Valor Agregado. -

Los productos que comercializa la Compañía están sujetos al Impuesto al Valor Agregado, cuya tarifa durante el año 2019 fue del 12%, este impuesto es declarado en forma mensual.

2.14. Participación trabajadores. -

La Compañía no calcula el 15% de participación trabajadores de las utilidades anuales; por cuanto no tiene personal en relación de dependencia.

2.15. Ganancia por acciones o participaciones y dividendos de accionistas o de socios. -

La utilidad neta por acción o participaciones se calcula en base al promedio de las acciones o participaciones en circulación durante el ejercicio económico.

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en que los dividendos son aprobados por Junta General de Accionistas o Socios o cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales.

2.16. Clasificación de partidas corrientes y no corrientes. -

La Compañía clasifica una partida como corriente cuando esta será realizada dentro de los doce meses siguientes y como no corriente cuando esta será realizada en un plazo mayor a 12 meses.

3. ESTIMACIONES DE LA ADMINISTRACIÓN

Las estimaciones y criterios usados, que tienen incidencia en los estados financieros, se evalúan periódicamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones y supuestos usados por la Administración de la Compañía se detallan a continuación:

- a) Cálculo del deterioro del valor de activos financieros.
- b) Vidas útiles de los elementos de propiedades de inversión.
- c) Vidas útiles de los elementos de equipos.
- d) Eventual deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión y equipos).
- e) Estimación de provisiones y pasivos contingentes.
- f) Estimación de la provisión del Impuesto a la Renta.
- g) Estimaciones de obligaciones de desempeño por los contratos (transacciones) con los clientes.
- h) Estimación de que la empresa continuará como negocio en marcha.

La explicación detallada de las estimaciones señaladas anteriormente se incluye en la nota a los estados financieros N° 3 Resumen de las Principales Políticas Contables.

4. GESTIÓN DE RIESGO

Las actividades de la Compañía están expuestas a riesgos financieros normales inherentes a su actividad y entorno comercial. La Compañía gestiona estos riesgos con el objetivo de mitigar los efectos adversos de cambios impredecibles que pudieran darse en el medio en que se desenvuelve. La gestión y administración de riesgos financieros está a cargo de la Gerencia General y Directorio de la Compañía.

4.1. Caracterización de instrumentos financieros. -

La Compañía cuenta con instrumentos financieros activos y pasivos clasificados como efectivo y equivalente de efectivo y partidas por cobrar y pagar.

Los instrumentos financieros han sido contabilizados a costo amortizado, el cual al ser manejado en períodos relativamente cortos equivalen a sus valores nominales.

4.2. Caracterización de riesgos financieros. -

La Administración de la Compañía está consciente que contar con un marco administrativo que vele por la estabilidad y sustentabilidad financiera de la misma, mediante una adecuada gestión del riesgo financiero, constituye una condición obligatoria, frente a la confianza depositada por los distintos grupos de interés.

6.2.1 Riesgo de crédito. -

El riesgo crediticio se refiere a aquella incertidumbre financiera relacionada con el cumplimiento de las obligaciones suscritas por terceros a favor de la Compañía.

Con respecto al riesgo de crédito proveniente de operaciones propias del negocio, éste se encuentra limitado principalmente a los saldos mantenidos en cuentas por cobrar a clientes y a los saldos en bancos.

6.2.2 Riesgo de liquidez. -

El riesgo de liquidez se refiere a la incertidumbre financiera, relacionada con su capacidad de cumplir con los requerimientos de efectivo que sustentan sus operaciones.

Como parte del marco integral de gestión de riesgos, la Compañía procura asegurar el cumplimiento oportuno de sus obligaciones.

En el manejo de la liquidez de la Compañía está involucrada la Gerencia General por cuanto es uno de los temas más sensitivos que tiene la misma.

6.2.3 Riesgo de mercado. -

Debido a que la Compañía no tiene activos y obligaciones que involucren tasas de interés de financiamiento en moneda extranjera no se encuentra expuesta significativamente al riesgo de mercado que involucra las variaciones de tasas de interés y tasas de cambio de divisas, las que eventualmente podrían afectar su posición financiera, resultados operacionales y flujos de caja.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos (1)	101.985	47.321

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos de las cuentas bancarias corresponden al disponible que mantiene la Compañía en el Banco de la Producción S.A. Produbanco, Banco Bolivariano C.A. y Banco Procredit

8. INVERSIONES FINANCIERAS

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inversiones corto plazo:		
Banco Procredit (1)	87.000	-
Fideicomiso de inversión Factorplus (2)	123.350	123.112
	<u>210.350</u>	<u>123.112</u>
Inversiones largo plazo:		
Banco Procredit (1)	130.000	-
	<u>130.000</u>	<u>-</u>

- (1) El detalle de inversiones con su perfil de vencimientos al 31 de diciembre es como sigue:

<u>Institución financiera</u>	<u>Calificación</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Fecha de vencimiento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Días Plazo</u>	<u>Monto</u>
Certificado de Depósito:						
Banco ProCredit	AAA-/AAA-	9/12/2019	9/1/2020	2%	31	87.000
Banco ProCredit	AAA-/AAA-	9/12/2019	7/6/2021	6,5%	546	130.000

- (2) Corresponde a inversión realizada en el Fideicomiso – Sector Productivo administrado por FACTORPLUS S.A., el destino de los fondos es para adquirir cartera de compañías previamente calificadas. PERSEO por estas inversiones tiene un rendimiento aproximado del 8%. La cartera comprada se mantiene hasta el vencimiento de las mismas.

9. DEUDORES COMERCIALES

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por cobrar comerciales	34.243	26.647
Deterioro de cuentas por cobrar (1)	-	-
	<u>34.243</u>	<u>26.647</u>

- (1) La Compañía considera que las cuentas por cobrar son totalmente recuperables por lo que no registra un deterioro para este rubro.

10. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado (1)	18.217	11.623
Crédito tributario del IVA	1.575	1.886
Crédito tributario Impuesto a la Renta (2)	23.376	48.968
	<u>43.168</u>	<u>62.477</u>

- (1) Este valor corresponde al impuesto de varios años, la Compañía está elaborando el detalle de este impuesto por año.
- (2) Corresponde al saldo de crédito tributario por retenciones de Impuesto a la Renta de los años 2019 y 2018 por 9.694 y 13.682 respectivamente.

11. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipo proveedores (1)	2.601	8.821
Otras cuentas por cobrar	5.250	14.329
Intereses por cobrar	594	688
Partes relacionadas	-	20.000
	<u>8.445</u>	<u>43.838</u>

12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terrenos	73.296	73.296
Edificios (1)	2.615.069	2.615.069
Construcción en curso	61.401	27.731
Anticipo para construcción	294.584	-
	<u>3.044.350</u>	<u>2.716.096</u>
Depreciación acumulada	<u>-860.021</u>	<u>-824.927</u>
	<u>2.184.329</u>	<u>1.891.169</u>

(1) Los edificios que la Compañía mantiene como propiedades de inversión están destinados especialmente para ser arrendados como locales comerciales, bodegas y parqueaderos.

(2) Incluye principalmente un anticipo realizado a Factor a Construir Cía. Ltda. por un valor de 294.584 para el Proyecto Viñedo Plaza, el mismo que se entregó para realizar la construcción de locales comerciales en Tumbaco.

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo:		
Terrenos	73.296	73.296
Edificios:		
Edificio Conde Ruiz de Castilla	1.899.208	1.899.208
Edificio Demetrio Aguilera Malta	424.794	424.794
City Plaza	111.942	111.942
Edificio Mariscal Sucre	82.708	82.708
Edificio Urdesa	46.266	46.266
Suite Hotel Akros	43.135	43.135
Casa Tumbaco	7.016	7.016
	<u>2.615.069</u>	<u>2.615.069</u>
Construcción en curso:		
Proyecto Viñedo Plaza	61.401	27.731
Anticipo para construcción	294.584	-
	<u>3.044.350</u>	<u>2.716.096</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
(-) Depreciación acumulada:		
Edificio Conde Ruiz de Castilla	619.918	594.713
Edificio Demetrio Aguilera Malta	172.681	166.058
City Plaza	22.851	21.732
Edificio Mariscal Sucre	19.042	18.039
Edificio Urdesa	11.982	11.358
Suite Hotel Akros	10.761	10.330
Casa Tumbaco	2.786	2.697
	<u>860.021</u>	<u>824.927</u>
Neto:		
Terrenos	73.296	73.296
Edificios:		
Edificio Conde Ruiz de Castilla	1.279.290	1.304.495
Edificio Demetrio Aguilera Malta	252.113	258.736
City Plaza	89.091	90.210
Edificio Mariscal Sucre	63.666	64.669
Edificio Urdesa	34.284	34.908
Suite Hotel Akros	32.374	32.805
Casa Tumbaco	4.230	4.319
	<u>1.755.048</u>	<u>1.790.142</u>
Construcción en curso:		
Proyecto Viñedo Plaza	61.401	27.731
Anticipo para construcción	294.584	-
	<u>2.184.329</u>	<u>1.891.169</u>

El movimiento durante el año es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	1.891.169	1.926.263
Adiciones	33.670	-
Anticipos para construcción	294.584	-
Depreciación del año	-35.094	-35.094
Saldo al final del año	<u>2.184.329</u>	<u>1.891.169</u>

El siguiente cuadro muestra el detalle de cada propiedad de inversión con la vida útil con la cual se deprecia en línea recta así como su avalúo comercial, determinado en base al avalúo efectuado en el año 2015 por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Rubro	Vida útil (años)	Valor neto en libros		Avalúo Comercial
		2019	2018	
Terrenos	No deprecia	73.296	73.296	1.705.483
Edificios:				
Conde Ruiz de Castilla	50	1.279.290	1.304.495	3.522.609
Demetrio Aguilera Malta	50	252.113	258.736	671.216
City Plaza	50	89.091	90.210	183.013
Mariscal Sucre	50	63.666	64.669	176.970
Urdesa	50	34.284	34.908	177.802
Hotel Suite Akros	50	32.374	32.805	90.035
Tumbaco	50	4.229	4.319	159.437
		1.828.343	1.863.438	6.686.565

(1) El número de años depreciados está calculado hasta el 31 de diciembre de 2019.

13. EQUIPOS

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

<u>Año 2019</u>	<u>Costo</u>	<u>(-) Depreciación</u>	<u>Neto</u>
Costo:			
Muebles y enseres	17.833	9.763	8.070
Equipo de oficina	385	385	-
Equipos de computación	1.707	1.674	33
	<u>19.925</u>	<u>11.822</u>	<u>8.103</u>
<u>Año 2018</u>	<u>Costo</u>	<u>(-) Depreciación</u>	<u>Neto</u>
Costo:			
Muebles y enseres	17.833	8.247	9.586
Equipo de oficina	385	385	-
Equipos de computación	1.707	1.219	488
	<u>19.925</u>	<u>9.851</u>	<u>10.074</u>

El movimiento durante el año es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	10.074	7.274
Adquisiciones	-	5.000
Depreciación del año	<u>-1.971</u>	<u>-2.200</u>
Saldo al final del año	<u>8.103</u>	<u>10.074</u>

14. INVERSIONES EN ACCIONES

Este rubro está conformado al 31 de diciembre por:

	% de Participación	Valor Patrimonial Proporcional (1)	2019	2018
Hotel Sheraton:				
Quito	1,294	207.073	163.967	163.967
Guayaquil	0,710	(2)	110.000	110.000
Plaza de las Américas	0,781	(2)	124.300	124.300
Hospital de los Valles	0,238	56.827	72.589	72.589
Hodesa C.A.	0,015	26	3.619	3.619
		<u>263.926</u>	<u>474.475</u>	<u>474.475</u>

La Compañía registra sus inversiones en acciones al costo de adquisición, toda vez que o mantiene como un instrumento de patrimonio, su intención no es negociar en el mercado.

- (1) El cálculo fue realizado con los estados financieros del año 2018 de las Compañías en donde se mantienen inversiones.
- (2) No existe información para el cálculo del VPP de estas Compañías.

15. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a valores desembolsados para el desarrollo de la marca Viñedo Plaza por 7.500 y para el estudio de mercado de esta por 9.290.

16. CUENTAS POR PAGAR

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	2019	2018
Garantías (1)	53.857	52.091
Impuesto al Valor Agregado	3.397	3.156
Retenciones de Impuesto a la Renta	711	1.086
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	98	549
Otros	13	25
	<u>58.076</u>	<u>56.907</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponden a valores recibidos por conceptos de garantías por los alquileres de los bienes inmuebles que arrienda la Compañía.

17. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre el saldo de los impuestos diferidos es:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pasivo por impuesto diferido:		
Propiedades de inversión	295.379	298.649

El movimiento de pasivos por impuestos diferidos es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pasivo por impuesto diferido:		
Saldo inicial	298.649	301.919
Disminución por:		
Propiedades de inversión		
(depreciación acumulada)	-3.270	-3.270
Saldo al final del año	295.379	298.649

El pasivo por impuesto diferido se genera de la diferencia entre el importe en libros de las propiedades de inversión revaluados en el año 2011 y su base fiscal. Para el cálculo de la reversión del impuesto diferido durante el año 2019 se aplicó la tasa de Impuesto a la Renta del 22%.

18. OBLIGACIONES FINANCIERAS

La composición del rubro al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Procredit S.A.	510.000	-

La Compañía suscribió un contrato con Banco Procredit S.A. por la concesión de un préstamo de 510.000 dólares, con un plazo de vencimiento de 10 años cuyo vencimiento es el 15 de diciembre de 2029, a una tasa de interés nominal fijo del 8.5% anual, la entidad financiera otorgó un año de gracia a la Compañía y los pagos se realizarán de manera mensual, Los recursos provenientes de este préstamo serán utilizados para las construcciones de locales comerciales en Tumbaco. La Compañía entregó como garantía de este crédito el terreno donde se construirá los locales comerciales.

19. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el capital social autorizado es de 300.000 conformado por igual número de acciones de un dólar cada una, los accionistas de la Compañía son de nacionalidad ecuatoriana.

20. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad neta anual (luego de participación a trabajadores e Impuesto a la Renta) hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva no puede pagarse como dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre de 2019 la reserva representa el 52% del capital pagado por el valor de 155.014.

21. RESULTADOS ACUMULADOS**a) Reserva de Capital. -**

El saldo al cierre del año 2019 es de 880.169 y sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

b) Resultados de aplicación por primera vez de las NIIF. -

El saldo de 948.001 corresponde a los ajustes resultantes de la adopción por primera vez de las NIIF, dicho valor únicamente puede ser usado para absorber pérdidas o incrementar el capital social.

c) Declaración de dividendos. –

De acuerdo con la resolución de la Junta General de Accionistas de fecha 28 de marzo de 2019, la Compañía ha distribuido dividendos por 56.041; correspondiente a la utilidad generada en el año 2018 (ver nota a los estados financieros N° 27, para la declaración de dividendos a partir del año 2020).

22. INGRESOS OPERACIONALES

Un detalle de los ingresos operacionales es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arriendos de propiedades de inversión	330.922	332.036
Dividendos en efectivo por inversiones en acciones	25.465	18.340
	<u>356.388</u>	<u>350.376</u>

23. COSTOS Y GASTOS OPERATIVOS

Un resumen de los costos y gastos operativos es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costos operacionales (1)	86.967	74.354
Gastos de administración y ventas (2)	<u>205.560</u>	<u>225.872</u>
	<u>292.527</u>	<u>300.226</u>

(1) El detalle de los costos operacionales es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuotas y condominios	36.100	33.596
Depreciaciones	35.094	35.094
Mantenimiento	<u>15.773</u>	<u>5.664</u>
	<u>86.967</u>	<u>74.354</u>

(2) El detalle de los gastos de administración y ventas es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios	147.399	157.466
Impuestos y contribuciones	36.190	39.939
Servicios de administración	13.398	16.719
Servicios básicos y telecomunicaciones	2.612	5.095
Otros	<u>5.961</u>	<u>6.653</u>
	<u>205.560</u>	<u>225.872</u>

24. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS, NETOS

El detalle de los ingresos y gastos financieros son el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos financieros:		
Intereses ganados (1)	<u>11.116</u>	<u>9.147</u>
Gastos financieros:		
Gastos y comisiones bancarias	259	328
	<u>10.857</u>	<u>8.819</u>

(1) Corresponde a los intereses ganados en la inversión mantenida en FACTORPLUS S.A. (Ver nota a los estados financieros N° 8).

25. IMPUESTO A LAS GANANCIAS**a) Cargo a resultados. -**

El cargo a resultados por impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a las ganancias corriente	14.921	11.386
Impuesto a las ganancias diferido	-3.270	-3.270
	<u>11.651</u>	<u>8.116</u>

b) Conciliación tributaria. -

De acuerdo con las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, la Compañía preparó la respectiva conciliación tributaria; un detalle de la misma es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	75.995	64.157
(+) Gastos no deducibles (1)	17.293	14.862
(-) Ingresos exentos (2)	-25.466	-27.263
Base imponible	<u>67.822</u>	<u>51.756</u>
Tasa de impuesto (3)	22%	22%
Impuesto a la renta calculado	<u>14.921</u>	<u>11.386</u>
Anticipo de Impuesto a la Renta	<u>-</u>	<u>9.254</u>
Impuesto a la renta causado	<u>14.921</u>	<u>11.386</u>

- (1) Corresponde a la depreciación de la revalorización de las propiedades de inversión. |
- (2) Incluye principalmente dividendos en efectivo por inversiones en acciones por el valor de 25.466 y 18.340.
- (3) De acuerdo a la categorización del artículo 106 del Reglamento al Código de la Producción, Comercio e Inversiones, la Compañía es considerada como pequeña empresa, por lo tanto, aplicó la rebaja de 3 puntos establecidos en la normativa vigente.

c) **Conciliación del Impuesto a las Ganancias usando la tasa legal y la tasa efectiva. -**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	75.955	64.157
Tasa impositiva vigente	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Gasto por Impuesto a las Ganancias usando la tasa legal	16.710	14.114
Ajustes:		
Efecto de gastos no deducibles	3.270	3.270
Efecto de ingresos exentos	<u>-5.059</u>	<u>-5.998</u>
Gasto corriente por Impuesto a la Renta usando la tasa efectiva	14.921	11.386
Tasa de Impuesto a la Renta corriente	19,64%	17,75%
Efecto de diferencias temporarias de impuesto diferido por pagar	<u>-3.270</u>	<u>-3.270</u>
Impuesto a la Renta causado utilizando la tasa legal	11.651	8.116
Tasa efectiva	<u>15,34%</u>	<u>12,65%</u>

d) **Movimiento de Impuesto a la Renta por pagar. –**

El movimiento del Impuesto a la Renta durante el año es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	-48.968	-35.286
(+) Devoluciones del SRI	35.287	-
(-) Retenciones en la fuente	-24.616	-25.068
(+) Provisión del año	<u>14.921</u>	<u>11.386</u>
Saldo al final del año	<u>-23.376</u>	<u>-48.968</u>

e) **Revisiones fiscales. -**

Hasta el cierre del año 2019 la Compañía no ha sido fiscalizada por parte del Servicio de Rentas Internas.

26. NORMATIVA RELACIONADA AL LAVADO DE ACTIVOS (RESUMEN DE LOS ASPECTOS MÁS IMPORTANTES)

De conformidad con lo establecido en la “Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos” publicada en el Registro Oficial Segundo Suplemento N° 803 del 21 de julio de 2016, son sujetos obligados a reportar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción, de acuerdo

PERSEO S.A.

Notas a los Estados Financieros

con las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos" (Res. SCV.DSC.14.009 RO 292 18-jul-2014, reforma RO 319 del 4 de septiembre de 2018) y demás leyes conexas. El objeto de la mencionada Ley es prevenir, detectar y erradicar el lavado de activos y la financiación de delitos, en sus diferentes modalidades. Con fecha 27 de noviembre de 2019 se emitió la Resolución N° SCVS-INC-DNCDN-2019-0020 en las que se expiden normas adicionales sobre la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.

El informe sobre el cumplimiento de la normativa mencionada anteriormente, conforme al requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se emitirá por separado y a la fecha de emisión del informe de los auditores externos (febrero, 29 de 2019) se encuentra en proceso de ejecución.

27. RECLASIFICACIÓN DE CIFRAS

Con el propósito de que sean comparables los estados financieros del año 2018 con el año 2019, ciertas cifras presentadas en ese año se reclasificaron en el 2019.

28. EVENTOS SUBSECUENTES

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2019 existe el siguiente evento subsecuente importante:

Situación sanitaria. - Con fecha 17 de marzo de 2020 el Gobierno ecuatoriano declaró el estado de Emergencia Sanitaria en todo el territorio nacional, debido a la pandemia mundial generada por la presencia del COVID - 19, se prevé que la misma ocasiona efectos adversos importantes en las actividades económicas empresariales.

29. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros que se adjuntan en este informe han sido aprobados por la Gerencia General y se encuentran perdientes de aprobación por parte de la Junta General de accionistas a la fecha de emisión de este informe financiero (febrero, 29 de 2020).


Ruth Correa Gordillo
Contadora General

