



ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas

ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A.

Quito, 18 de junio del 2020

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. (la “Compañía”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. al 31 de diciembre del 2019 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*”.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Incertidumbre material de empresa en marcha

Como se menciona en la Nota 1, al 31 de diciembre del 2019, la Compañía reporta pérdidas acumuladas por US\$274,185 (2018: US\$413,903), los cuales exceden el máximo permitido por la legislación vigente y

#SomosTuAliado

*PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cía. Ltda., Avenida 6 de Diciembre y Boussingault, Edificio T6, Piso 14.
Quito - Ecuador
T: (593-2) 3829 330*



ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A.
Quito, 18 de junio del 2020

colocan a la entidad en causal de disolución, a menos que los Accionistas propongan alternativas de solución a satisfacción de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. La Administración ha establecido ciertas medidas destinadas a alcanzar un nivel apropiado de rentabilidad en el largo plazo, entre las cuales se considera los aportes para futuras capitalizaciones en efectivo para apalancar el crecimiento del negocio por US\$250,500 (2018: US\$371,379); adicionalmente en el año 2019 destinó una compensación de pérdidas acumuladas por US\$439,054 (2018: US\$126,414), haciendo uso de aportes entregados por los accionistas en años anteriores.

Como se desprende de los estados financieros al 31 de diciembre del 2019 y 2018, ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. reporta un déficit de capital de trabajo por US\$18,569 (2018: US\$22,049).

Con base en los planes y expectativas y el apoyo de sus Accionistas, la Administración ha elaborado los estados financieros de la Compañía con base en principios de contabilidad aplicables a una empresa en marcha. Por lo tanto, dichos estados no incluyen los efectos de los ajustes y reclasificaciones, si los hubiere, que podrían ser necesarios en el evento de que los planes y expectativas antes mencionados, no llegaran a materializarse y la Compañía se viera obligada a realizar sus activos y cancelar sus pasivos en una forma distinta a la del curso normal de los negocios y por montos que difieran de los expuestos en los estados financieros.

Nuestra opinión no es calificada por este asunto.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información, que comprende el Informe Anual de la Gerencia General que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos, obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual de la Gerencia General y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, y concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas



ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A.
Quito, 18 de junio del 2020

Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en



ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A.
Quito, 18 de junio del 2020

marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la correspondiente presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011

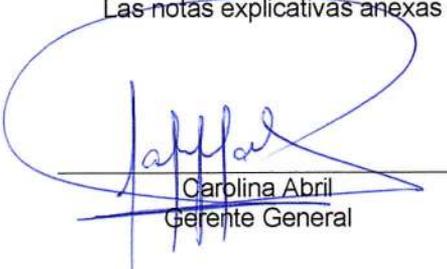
Esteban Valencia
Socio
No. de Licencia Profesional: 17-7109

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos corrientes			
Efectivo	6	10,902	7,825
Cuentas por cobrar comerciales	7	190,290	206,392
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	11	138,682	16,864
Otras cuentas por cobrar		15,831	2,528
Anticipos a proveedores	8	285,113	293,503
Impuestos por recuperar	12	207,576	144,055
Total activos corrientes		<u>848,394</u>	<u>671,167</u>
Activos no corrientes			
Activos fijos	9	170,939	209,804
Impuestos por recuperar	12	50,215	46,991
Total activos no corrientes		<u>221,154</u>	<u>256,795</u>
Total activos		<u>1,069,548</u>	<u>927,962</u>

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



Carolina Abril
Gerente General



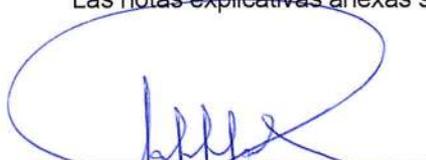
Andrés García
Contador General

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por	10	771,304	567,531
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	11	20,346	36,252
Impuestos por pagar	12	27,594	29,716
Obligaciones sociales	13	47,719	59,717
Total pasivos corrientes		<u>866,963</u>	<u>693,216</u>
Pasivos no corrientes			
Beneficios sociales	14	97,866	81,191
Total pasivos no corrientes		<u>97,866</u>	<u>81,191</u>
Total pasivos		<u>964,829</u>	<u>774,407</u>
PATRIMONIO			
Capital social	15	800	800
Aportes futuras capitalizaciones	16	378,104	566,658
Resultados acumulados		(274,185)	(413,903)
Total patrimonio		<u>104,719</u>	<u>153,555</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>1,069,548</u>	<u>927,962</u>

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


 Carolina Abril
 Gerente General

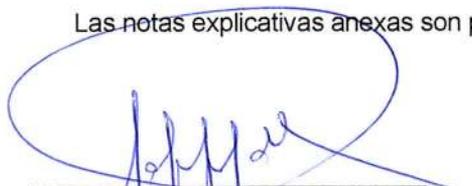

 Andres Garcia
 Contador General

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ventas netas	17	3,272,749	3,027,271
Costo operacionales	18	<u>(2,205,355)</u>	<u>(1,805,405)</u>
Utilidad bruta		1,067,394	1,221,866
Gastos administrativos	18	(1,581,547)	(1,893,949)
Otros ingresos, neto	19	<u>202,036</u>	<u>262,371</u>
Pérdida operacional		(312,117)	(409,712)
Costos financieros	20	<u>(3,831)</u>	<u>(6,181)</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta		(315,948)	(415,893)
Impuesto a la renta	12	<u>-</u>	<u>(23,161)</u>
Pérdida neta del año		(315,948)	(439,054)
Partidas que no se reclasificarán posteriormente al resultado del ejercicio:			
Ganancia actuarial	14	<u>16,612</u>	<u>40,242</u>
Resultado integral del año		<u>(299,336)</u>	<u>(398,812)</u>

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



Carolina Abril
Gerente General



Andrés García
Contador General

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aporte para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados		Total
			Otros resultados integrales	Resultados	
Saldos al 1 de enero del 2018	800	321,693	(15,091)	(126,414)	180,988
Resolución de la Junta de Accionistas del 26 de abril del 2018	-	(126,414)	-	126,414	-
Compensación de pérdidas acumuladas	-	371,379	-	-	371,379
Aportes para futuras capitalizaciones	-	-	40,242	(439,054)	(398,812)
Resultado integral del año	-	-	25,151	(439,054)	153,555
Saldos al 31 de diciembre del 2018	800	566,658	25,151	(439,054)	153,555
Resolución de la Junta de Accionistas del 30 de abril del 2019	-	(439,054)	-	439,054	-
Compensación de pérdidas acumuladas	-	250,500	-	-	250,500
Aportes para futuras capitalizaciones	-	-	16,612	(315,948)	(299,336)
Resultado integral del año	-	378,104	41,763	(315,948)	104,719
Saldos al 31 de diciembre del 2019	800	944,762	66,915	(755,002)	256,475

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


 Carolina Abril
 Gerente General

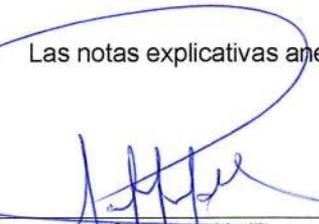

 Andrés García
 Contador General

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujo de efectivo de las actividades operacionales:			
Pérdida antes de impuesto a la renta		(315,948)	(415,893)
Más cargos (menos créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Provisión por deterioro de cuentas por cobrar comerciales	7	2,173	2,239
Provisión por jubilación patronal y desahucio	14	33,287	44,553
Baja de activos financieros (cuentas por cobrar relacionadas)	11	-	255,852
Baja de pasivos financieros	19	-	(144,057)
Depreciación de activos fijos	9	54,034	50,906
		<u>(226,454)</u>	<u>(206,400)</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar comerciales		13,929	6,264
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(121,818)	(107,578)
Anticipos a proveedores		8,390	57,038
Otras cuentas por cobrar		(13,303)	5,584
Impuestos por recuperar		(89,906)	18,913
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar		203,773	(277,555)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		(15,906)	(37,800)
Impuestos por pagar		21,039	20,919
Beneficios sociales		(11,998)	16,876
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(232,254)</u>	<u>(403,739)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversiones:			
Adiciones de activos fijos	9	(15,169)	(9,280)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(15,169)</u>	<u>(9,280)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aportes para futuras capitalizaciones		250,500	371,379
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>250,500</u>	<u>371,379</u>
Incremento (Disminución) neta de efectivo		3,077	(41,640)
Efectivo al inicio del año		<u>7,825</u>	<u>49,465</u>
Efectivo al final del año	6	<u><u>10,902</u></u>	<u><u>7,825</u></u>

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


Carolina Abril
Gerente General


Andrés García
Contador

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. (la "Compañía") fue constituida el 7 de febrero del 2011 mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 1 de abril del mismo año de su constitución.

La Compañía tiene por objeto social la realización de las siguientes actividades:

- Administración, manejo, promoción, operación y arriendo de centros empresariales y de convenciones.
- Desarrollo, realización, organización, impulso, administración y asesoría de eventos publicitarios, convenciones, capacitación.
- Realización de actividades promocionales en el punto de venta.
- Actividades de desarrollo de marcas y productos.
- Soporte en marketing, promoción, organización, manejo y promociones de eventos, así como el lanzamiento de productos.
- Producción, patentación, comercialización, distribución, administración, importación y exportación de: proyectos, bienes, servicios, equipos y materiales referentes al desarrollo de eventos, convenciones, seminarios, mercadeo, publicidad y a los campos antes mencionados.
- Elaboración de investigaciones, estudios de mercadeo, así como de informes, ratings y encuestas de productos, personas y compañías.
- Comunicación audiovisual y desarrollo de soluciones para interactivos.
- Administración, manejo, promoción, operación y arriendo de restaurantes, salas de convenciones y locales comerciales que vendan y brinden servicios complementarios a las actividades antes detalladas.

La Compañía mantiene suscritos contratos con los concesionarios del Fideicomiso Paseo San Francisco para brindar servicios de mantenimiento y publicidad, principalmente.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía reporta pérdidas acumuladas por US\$274,185 (2018: US\$413,903), los cuales exceden el máximo permitido por la legislación vigente y colocan a la entidad en causal de disolución, a menos que los Accionistas propongan alternativas de solución a satisfacción de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. La Administración ha establecido ciertas medidas destinadas a alcanzar un nivel apropiado de rentabilidad en el largo plazo, entre las cuales se considera los aportes para futuras capitalizaciones en efectivo para apalancar el crecimiento del negocio por US\$250,500 (2018: US\$371,379); adicionalmente en el año 2019 destinó una compensación de pérdidas acumuladas por US\$439,054 (2018: US\$126,414), haciendo uso de aportes entregados por los accionistas en años anteriores.

Como se desprende de los estados financieros al 31 de diciembre del 2019 y 2018, ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. reporta un déficit de capital de trabajo por US\$18,569 (2018: US\$22,049).

Con base en los planes y expectativas y el apoyo de sus Accionistas, la Administración ha elaborado los estados financieros de la Compañía con base en principios de contabilidad aplicables a una empresa en

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

marcha. Estos planes consisten, principalmente, en realizar eficiencias en gastos fijos y variables en los periodos siguientes. Por lo tanto, dichos estados no incluyen los efectos de los ajustes y reclasificaciones, si los hubiere, que podrían ser necesarios en el evento de que los planes y expectativas antes mencionados, no llegaran a materializarse y la Compañía se viera obligada a realizar sus activos y cancelar sus pasivos en una forma distinta a la del curso normal de los negocios y por montos que difieran de los expuestos en los estados financieros.

Los estados financieros adjuntos deben leerse a la luz de estas circunstancias.

1.2 Situación económica del país

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no ha tenido impactos significativos en las operaciones de la misma.

1.3 Capacidad de la entidad para continuar como empresa en marcha – COVID- 19

A finales del año 2019 apareció un brote del virus denominado Covid-19. Durante los primeros meses el contagio y propagación del virus tuvieron lugar exclusivamente en la localidad de Wuhan en China, y, luego de su expansión a nivel mundial, el 11 de marzo del 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró a este virus como pandemia global. Paralelamente, en esa misma fecha el Ministerio de Salud del Ecuador declara el Estado de Emergencia Sanitaria en el Sistema Nacional de Salud.

En forma paralela a la evolución sanitaria, tanto a nivel local como global, los Gobiernos han venido tomando definiciones principalmente de restricción de movilidad, las mismas que han tenido impactos directos en el desarrollo de las transacciones comerciales, económicas y financieras, y por consiguiente impactos a las operaciones y resultados de las empresas en los diferentes sectores.

Toda vez que las definiciones previamente comentadas y sus impactos no han llegado a un escenario de estabilidad, sino que más bien su naturaleza es la de adaptación de estas dependiendo de las diferentes consideraciones involucradas en los manejos de la crisis de parte de cada gobierno, y las diferentes circunstancias de evolución de la pandemia en cada país e inclusive de cada localidad; resulta complicado establecer escenarios depurados de posibles impactos en la economía mundial y nacional, el desarrollo de los negocios, la afectación a la industria y a la Compañía.

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

A pesar de no tener certeza y completa visibilidad sobre los escenarios que se desprenderán del Covid-19, tanto a nivel global como nacional, es evidente que se producirá un freno en la economía y las actividades productivas y de servicios y, por lo tanto, en cada una de las compañías y entes económicos. En ese escenario de freno económico y productivo, cada industria tendrá afectaciones diferentes por la naturaleza propia de sus operaciones y los impactos de las medidas generales.

Tal como se menciona en la nota 1.1, la Compañía percibe principalmente ingresos por los servicios mantenimiento a los concesionarios y arrendatarios del Centro Comercial Paseo San Francisco y, actualmente, por las restricciones de movilidad se encuentran paralizadas las operaciones. En este sentido se ha mantenido una comunicación constante con los clientes para encontrar alternativas que sean adecuadas para las partes.

En definitiva, con el escenario conocido hasta la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía considera que la operación de la misma no tiene problemas de continuidad, y se encuentra analizando los posibles escenarios permanentemente y tomando las definiciones que soporten la continuidad y éxito de las mismas.

En base a las circunstancias descritas anteriormente, los estados financieros se preparan asumiendo que la entidad es una empresa en marcha.

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos con la autorización de la Gerencia General con fecha 6 de mayo del 2019 y serán aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas en una fecha posterior.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2019 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimados contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

La Compañía es una subsidiaria de la Corporación de Promoción Universitaria, razón por la cual, los estados financieros adjuntos están incorporados en los estados financieros consolidados de su controladora, preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera y sobre los cuales se emite un informe de auditoría por separado.

2.2 Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por la Compañía

Las siguientes normas y modificaciones han entrado en vigencia al 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

Las nuevas normas y modificaciones no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros.

Aún no adoptadas por la Compañía

Al 31 de diciembre de 2019, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021
NIIF 9, NIC 39 e IFRS 7	Cambios a las consideraciones a las tasas de interés (referenciales).	1 de enero 2020

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo

Comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos nacionales y del exterior de libre disponibilidad.

2.5 Activos financieros

Clasificación -

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambios en resultados
- Valor razonable con cambios en otro resultado integral; o
- Costo amortizado

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Medición -

Al momento del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, sin embargo, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable a través de resultados (VR-resultados), se reconocen los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados del ejercicio.

- Instrumentos de deuda

Los instrumentos de deuda son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de un pasivo financiero desde la perspectiva del emisor, tales como préstamos o bonos gubernamentales y corporativos.

La medición subsecuente de los instrumentos de deuda depende del modelo de negocios de la Compañía a administrar el activo y las características de flujo de efectivo del activo. Hay tres categorías de medición de acuerdo a las cuales el Grupo clasifica sus instrumentos de deuda:

- Costo amortizado: Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en "otros ingresos, neto" junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

una partida separada en el estado de resultados.

- ***Valor razonable con cambios en otro resultado integral:*** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica desde el patrimonio a resultados y se reconocen en “otros ingresos, neto”. Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en “otros ingresos, neto” y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- ***Valor razonable con cambios en resultados:*** Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en “otros ingresos, neto” en el periodo en el que surgen.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden las “Cuentas por cobrar comerciales”, “Cuentas por cobrar a compañías relacionadas” y las “Otras cuentas por cobrar”, en el estado de situación financiera.

Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Cuentas por cobrar comerciales -

Corresponden principalmente a los montos adeudados por sus clientes por la prestación de servicios en el curso normal de los negocios, los cuales se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.

Cuentas por cobrar a compañías relacionadas -

Corresponden principalmente a los recursos otorgados a sus compañías relacionadas para que estas realicen el pago a terceros, se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, por cuanto se recuperan sustancialmente en el corto plazo

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Otras cuentas por cobrar -

Corresponde principalmente a préstamos otorgados a empleados de la Compañía, se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado debido a que se liquidan en el corto plazo.

Reconocimiento y baja de activos financieros -

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el que dichas transacciones ocurren, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar/vender el activo.

2.5.1 Deterioro de activos financieros

Para las cuentas por cobrar comerciales y a partes relacionadas la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

La metodología de deterioro aplicada depende si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

2.6 Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición -

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, “Instrumentos Financieros” los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen los “Proveedores y otras cuentas por pagar” y las “Cuentas por pagar a compañías relacionadas”. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Proveedores y otras cuentas por pagar -

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderos hasta 90 días.

Cuentas por pagar a compañías relacionadas -

Corresponden principalmente a los saldos pendientes de pago al Fideicomiso Paseo San Francisco por concepto del Pago Mínimo Mensual (PMM) que factura el Fideicomiso, también corresponde a los recursos recibidos para el pago a terceros, los cuales se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.7 Activos fijos

Los activos fijos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes, o de aquellos componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de activos fijos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Instalaciones	10
Equipos de oficina	10
Equipos de cómputo	3
Muebles y enseres	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, planta y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades, planta y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 todos los proyectos de la Compañía se han liquidado en plazos inferiores a un año, por lo que no se han activado costos de endeudamiento.

2.8 Deterioro de activos no financieros (activos fijos)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no se han identificado y tampoco reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que no han existido factores internos o externos que alerten sobre posibles indicios de deterioro.

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales de la Compañías están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos (15% o 18%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Las normas exigen el pago de un “anticipo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo, este último constituye el impuesto a la renta definitivo; el contribuyente puede solicitar al Servicio de Rentas Internas una devolución, de acuerdo con la norma que le aplique en cada año.

Al 31 de diciembre del 2019, dado que la Compañía generó pérdida tributaria y no causó Impuesto a la renta, mientras que en el año 2018 la Compañía registró como Impuesto a la renta corriente el valor generado a través del anticipo mínimo.

Impuesto a la renta diferido -

El Impuesto a la renta diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los Impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

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

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 no se generaron diferencias temporales entre las bases tributarias y financieras por lo que no fue aplicable la determinación y registro del impuesto diferido.

2.10 Provisiones corrientes

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se puede estimar de manera confiable. Las provisiones se miden por el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa antes de impuesto que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación.

2.11 Beneficios a los empleados

a) Beneficios corrientes: Se registran en el estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- ii) Décimo tercer y décimo cuarto: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- iii) Otros beneficios: Corresponden a aportes para la seguridad social de los empleados.

b) Beneficios no corrientes (Jubilación patronal y desahucio):

Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los gastos (resultados integrales) del ejercicio aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de 3,62% (2018: 4.25%) anual, la cual fue determinada aplicando un promedio entre la tasa de bonos corporativos de alta calidad de Estados Unidos de América denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones mantenidas con los empleados hasta su vencimiento y la tasa pasiva referencial promedio del año anterior al cese del trabajador.

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan al estado de ingresos y gastos en el período en el que se producen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en el estado de ingresos y gastos en el año en que son determinados. Al cierre del año 2019 y 2018 las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor de la prestación de servicios en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía. Los ingresos por ventas de servicios se basan en el precio especificado en los contratos de venta, neto de IVA, devoluciones, rebajas y descuentos. No se considera presente ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan con plazo de crédito de 30 días, lo cual es considerado consistente con las prácticas del mercado.

La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta del servicio hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

Los ingresos ordinarios de la Compañía se originan en su totalidad por la prestación de servicios de mantenimiento, fumigación, publicidad, arrendamiento de parqueaderos y servicios de administración del Centro Comercial Paseo San Francisco. Los servicios prestados se reconocen en el periodo en el que se prestan y cuando no existe ninguna obligación incumplida que puede afectar a la aceptación por parte del cliente.

2.13 Costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se basan en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(a) *Deterioro de cuentas por cobrar*

La Compañía aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas, el cual utiliza una provisión de pérdida esperada sobre la vida del instrumento para todas cuentas por cobrar, la Nota 7 proporciona más detalle. La Compañía reconoce una reserva para pérdidas para dichas pérdidas en cada fecha de presentación.

La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos. (Ver Nota 7)

(b) *Vida útil de activos fijos*

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado de los activos, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.

(c) *Deterioro de activos no financieros*

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.8.

(d) *Provisiones por beneficios a los empleados*

Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes (Nota 2.11).

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

(a) *Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito con clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Las políticas de crédito de la Compañía están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios. Respecto de bancos e instituciones financieras, solo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la Compañía.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalentes de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad financiera	Calificación (1)	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Bolivariano	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A.	-	AAA-
Banco Pichincha C.A.	AAA-	AAA-

(1) Datos obtenidos de la calificación de riesgo Instituciones Financieras publicada por la Superintendencia de Bancos.

(b) *Riesgo de liquidez*

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.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los pasivos financieros incluyen en el análisis si sus vencimientos contractuales son esenciales para la comprensión del tiempo de los flujos de efectivo. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>2019</u>	<u>Menos de 1 año</u>
Proveedores y otras cuentas por pagar	771,304
Cuentas por pagar compañías relacionadas	20,346
	<u>791,650</u>
 <u>2018</u>	
Proveedores y otras cuentas por pagar	567,531
Cuentas por pagar compañías relacionadas	36,252
	<u>603,783</u>

4.2 Factores de riesgo de capitalización

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar utilidades, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta para el capital total, de este indicador se puede determinar el origen de los fondos para la operación de la Compañía.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de cada año fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores y otras cuentas por pagar	771,304	567,531
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	20,346	36,252
Menos: Efectivo	<u>(10,902)</u>	<u>(7,825)</u>
Deuda neta	780,748	595,958
Total patrimonio	<u>104,719</u>	<u>153,555</u>
Capital total	<u>885,467</u>	<u>749,513</u>
Ratio de apalancamiento	88%	80%

La variación en el ratio de apalancamiento en 2019 se origina principalmente por el incremento de las cuentas por pagar a proveedores, ocasionado por la operación normal de la Compañía.

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros -

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo	10,902	7,825
Cuentas por cobrar comerciales	190,290	206,392
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	138,682	16,864
Otras cuentas por cobrar	15,831	2,528
Total activos financieros	<u><u>355,705</u></u>	<u><u>233,609</u></u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	771,304	567,531
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	20,346	36,252
Total pasivos financieros	<u><u>791,650</u></u>	<u><u>603,783</u></u>

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de los instrumentos financieros corresponde o se aproxima a su valor razonable, debido a la naturaleza de exigibilidad en el corto plazo de estos instrumentos y que los saldos de obligaciones financieras generan intereses de mercado.

6. EFECTIVO

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en caja	4,368	4,477
Bancos nacionales	6,534	3,348
	<u><u>10,902</u></u>	<u><u>7,825</u></u>

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Corriente</u>		
Cuentas por cobrar clientes	220,002	233,931
Provisión deterioro cuentas por cobrar	(29,712)	(27,539)
	<u>190,290</u>	<u>206,392</u>

La antigüedad de la cuenta por cobrar a clientes se muestra a continuación:

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
<u>Vencidas</u>				
De 1 a 30 días	145,767	66%	39,339	17%
De 31 a 60 días	14,100	6%	15,279	7%
De 61 a 90 días	2,104	1%	2,769	1%
De 91 a 180 días	15,888	7%	55,446	24%
De 181 a 360 días	24,737	11%	91,896	39%
Más de 361 días	17,407	8%	29,202	12%
	<u>220,002</u>		<u>233,931</u>	

El movimiento de la provisión por deterioro para cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	27,539	25,300
Incrementos	<u>2,173</u>	<u>2,239</u>
Saldo final	<u>29,712</u>	<u>27,539</u>

8. ANTICIPOS A PROVEEDORES

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Dymaseo S.A (1)	269,424	269,424
Otros	<u>15,689</u>	<u>24,079</u>
	<u>285,113</u>	<u>293,503</u>

- (1) Corresponde al saldo a favor de la Compañía generado por el pago en exceso de pasivos a proveedores comerciales realizado por la Corporación de Promoción Universitaria. La Administración estima compensar estos valores con servicios prestados por Dymaseo S.A.

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

9. ACTIVOS FIJOS

El movimiento y los saldos de las propiedades y equipo se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Equipos de cómputo</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2018						
Costo	149,568	187,624	33,249	96,606	-	467,047
Depreciación acumulada	<u>(70,787)</u>	<u>(81,924)</u>	<u>(18,211)</u>	<u>(44,695)</u>	-	<u>(215,617)</u>
Valor en libros	<u>78,781</u>	<u>105,700</u>	<u>15,038</u>	<u>51,911</u>	-	<u>251,430</u>
Movimiento 2018						
Adiciones	-	-	9,280	-	-	9,280
Depreciación	<u>(14,957)</u>	<u>(18,762)</u>	<u>(7,526)</u>	<u>(9,661)</u>	-	<u>(50,906)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	63,824	86,938	16,792	42,250	-	209,804
Al 31 de diciembre del 2018						
Costo	149,568	187,624	42,529	96,606	-	476,327
Depreciación acumulada	<u>(85,744)</u>	<u>(100,686)</u>	<u>(25,737)</u>	<u>(54,356)</u>	-	<u>(266,523)</u>
Valor en libros	<u>63,824</u>	<u>86,938</u>	<u>16,792</u>	<u>42,250</u>	-	<u>209,804</u>
Movimiento 2019						
Adiciones	-	-	-	-	15,169	15,169
Depreciación	<u>(14,957)</u>	<u>(18,762)</u>	<u>(9,011)</u>	<u>(9,661)</u>	<u>(1,643)</u>	<u>(54,034)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2019	48,867	68,176	7,781	32,589	13,526	170,939
Al 31 de diciembre del 2019						
Costo	149,568	187,624	42,529	96,606	15,169	491,496
Depreciación acumulada	<u>(100,701)</u>	<u>(119,448)</u>	<u>(34,748)</u>	<u>(64,017)</u>	<u>(1,643)</u>	<u>(320,557)</u>
Valor en libros	<u>48,867</u>	<u>68,176</u>	<u>7,781</u>	<u>32,589</u>	<u>13,526</u>	<u>170,939</u>

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

10. CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores locales (1)	733,632	566,368
Anticipo clientes	37,672	1,163
	<u>771,304</u>	<u>567,531</u>

- (1) Saldos adeudados principalmente a COHECO S.A. por US\$89,930 (2018: US\$89,712), Irigoyen Maldonado Business & Law firm por US\$27,700 (2018: US\$40,215), World Security Asociados Cía. Ltda. por US\$66.649 (2018: US\$31,403) entre otros proveedores comerciales menores.

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Composición de los saldos con compañías relacionadas al 31 de diciembre:

<u>Cuentas por cobrar corrientes</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fideicomiso Paseo San Francisco	Entidad del Grupo	Comercial	-	3,883
ADPROCOCOM Administradora de Proyectos Comerciales	Entidad del Grupo	Comercial	138,682	12,981
			<u>138,682</u>	<u>16,864</u>
<u>Cuentas por pagar no corrientes</u>				
ADPROCOCOM Administradora de Proyectos Comerciales.	Entidad del Grupo	Comercial	5,163	1,240
Fideicomiso Paseo San Francisco.	Entidad del Grupo	Comercial	15,183	35,012
			<u>20,346</u>	<u>36,252</u>

A continuación, se presentan las principales transacciones con partes relacionadas realizadas que se han llevado a cabo durante los años 2019 y 2018.

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Aporte para futuras capitalizaciones</u>			
Corporación de Promoción Universitaria (1)	Accionista	250,500	371,380
<u>Condonación de deuda</u>			
ADPROCOCOM Administradora de Proyectos Comerciales (2)	Entidad del Grupo	-	255,852
<u>Préstamos otorgados</u>			
ADPROCOCOM Administradora de Proyectos Comerciales	Entidad del Grupo	137,390	161,451

(1) Ver aportes para futuras capitalizaciones en la Nota 16.

(2) Ver Nota 18.

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Remuneraciones al personal clave de la gerencia

La Administración de la Compañía incluye miembros clave que son las Gerencias. A continuación, se presentan los costos por remuneraciones y beneficios percibidos por los ejecutivos principales de la Compañía durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre:

<u>Detalle</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos y salarios	110,436	92,766
Bonificación administradores	23,115	28,253
	<u>133,551</u>	<u>121,019</u>

12. IMPUESTOS

Situación fiscal -

Los años 2016 al 2019 están abiertos para revisión por parte de las autoridades tributarias.

Impuestos por recuperar y por pagar -

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Impuestos por recuperar</u>		
Crédito tributario de Impuesto al valor agregado	50,215	46,991
Crédito tributario de Impuesto a la renta	207,576	144,055
	<u>257,791</u>	<u>191,046</u>
<u>Impuestos por pagar</u>		
Retenciones de Impuesto al valor agregado por pagar	8,121	10,339
Retenciones en la fuente por pagar	19,473	19,377
	<u>27,594</u>	<u>29,716</u>

Impuesto a la renta -

La composición del gasto de impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta corriente	-	23,161
	<u>-</u>	<u>23,161</u>

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Conciliación contable tributaria del impuesto a la renta corriente

A continuación, se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pérdida del ejercicio	(315,948)	(415,893)
Más: Gastos no deducibles (1)	<u>52,288</u>	<u>421,634</u>
Utilidad tributaria	(263,660)	5,741
Tasa impositiva	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta causado	(65,915)	1,435
Anticipo de Impuesto a la renta	<u>-</u>	<u>23,161</u>
Gasto Impuesto a la renta del periodo corriente	-	23,161
Menos - Retenciones en la fuente que le fueron realizadas	(63,521)	(58,641)
Menos - Crédito tributario de años anteriores	<u>(144,055)</u>	<u>(108,575)</u>
Saldo a favor del Contribuyente	<u>(207,576)</u>	<u>(144,055)</u>

- (1) Incluye principalmente: i) costos y gastos no sustentados en los comprobantes de venta autorizados por el Reglamento de Comprobantes, Retención y Documentos Complementarios por US\$15,866 (2018: US\$63,204); ii) multas e intereses por infracciones o mora tributaria o por obligaciones con los institutos de seguridad social y las multas impuestas por actividad pública por US\$3,135 (2018: US\$14,849) y iii) provisión de jubilación patronal y desahucio US\$ 33,287 (2018: US\$45,026).

Al 31 de diciembre del 2019, dado que la Compañía generó pérdida tributaria no causó Impuesto a la renta, mientras que en el año 2018 la Compañía registró como Impuesto a la renta corriente el valor generado a través del anticipo mínimo.

Otros asuntos - Reformas tributarias -

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de Impuesto a la renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del Impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas reformas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros del año 2019, sin embargo, para los años 2020, 2021 y 2022 se prevé un impacto por el desembolso que deberá hacerse por concepto de la contribución temporal. Adicionalmente, la Compañía considera que la reforma tributaria correspondiente a la eliminación del anticipo obligatorio de Impuesto a la renta beneficiará a la Compañía ya que en caso de generar pérdida tributaria no se causará gasto por Impuesto a la renta.

13. OBLIGACIONES SOCIALES

Composición y movimiento:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	59,717	42,841
Incrementos	739,166	955,165
Pagos y/o utilizaciones	<u>(751,164)</u>	<u>(938,289)</u>
Saldo final	<u>47,719</u>	<u>59,717</u>

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

14. BENEFICIOS SOCIALES

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Jubilación patronal	70,497	56,685
Indemnización por desahucio	<u>27,369</u>	<u>24,506</u>
	<u><u>97,866</u></u>	<u><u>81,191</u></u>

El movimiento de las obligaciones sociales no corrientes por concepto de jubilación patronal y desahucio en el pasivo ha sido el siguiente:

	<u>Jubilación</u>		<u>Desahucio</u>		<u>Total</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
A 1 de enero	56,685	53,800	24,506	23,080	81,191	76,880
Costo por servicios corrientes	21,568	29,800	8,280	11,674	29,848	41,474
Costo por intereses	2,413	2,163	1,026	916	3,439	3,079
Pérdidas/(ganancias) actuariales ORI	41	(19,631)	(6,443)	(11,164)	(6,402)	(30,795)
Reducciones y liquidaciones anticipadas - ORI	<u>(10,210)</u>	<u>(9,447)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10,210)</u>	<u>(9,447)</u>
A 31 de diciembre	<u><u>70,497</u></u>	<u><u>56,685</u></u>	<u><u>27,369</u></u>	<u><u>24,506</u></u>	<u><u>97,866</u></u>	<u><u>81,191</u></u>

Los importes reconocidos en la cuenta de resultados son los siguientes:

	<u>Jubilación</u>		<u>Desahucio</u>		<u>Total</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo por servicios corrientes	21,568	29,800	8,280	11,674	29,848	24,794
Costo por intereses	<u>2,413</u>	<u>2,163</u>	<u>1,026</u>	<u>916</u>	<u>3,439</u>	<u>1,779</u>
A 31 de diciembre	<u><u>23,981</u></u>	<u><u>31,963</u></u>	<u><u>9,306</u></u>	<u><u>12,590</u></u>	<u><u>33,287</u></u>	<u><u>26,573</u></u>

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento	3.62%	4.25%
Tasa de incremento salarial a corto plazo (incremento proximo periodo)	3.00%	3.00%
Tasa de incremento salarial a largo plazo	1.50%	1.50%
Tasa de rotación	11.80%	11.80%
Tabla de mortalidad e invalidez (1)	TM IESS 2002	TM IESS 2002

(1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Análisis de sensibilidad

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

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>
Tasa de descuento		
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	(6,433)	(1,333)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento - 0.5%)	-9%	-5%
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	7,118	1,472
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	10%	5%
Tasa de incremento salarial		
Variación OBD (tasa de descuento + 0.5%)	7,237	1,558
Impacto % en el OBD (tasa de descuento + 0.5%)	10%	6%
Variación OBD (tasa de descuento - 0.5%)	(6,591)	(1,427)
Impacto % en el OBD (tasa de descuento -0.5%)	-9%	-5%
Rotación		
Variación OBD (Rotación +5%)	(3,175)	1,283
Impacto % en el OBD (Rotación +5%)	-4%	5%
Variación OBD (Rotación -5%)	3,318	(1,221)
Impacto % en el OBD (Rotación -5%)	5%	-4%

15. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, asciende a US\$800 y comprende 800 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una.

16. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre del 2019, la Corporación de Promoción Universitaria ha entregado US\$250,500 (2018: US\$371,379) como aportes para futuras capitalizaciones, recursos que fueron utilizados para la cancelación de pasivos con terceros y absorción de pérdidas acumuladas.

Durante el año 2019 se realizó compensación de pérdidas acumuladas por US\$439,054 (2018: US\$126,414), haciendo uso de fondos provenientes de aportes futuras capitalizaciones.

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

17. INGRESOS PROCEDENTES DE CONTRATOS CON CLIENTES

La Compañía obtiene ingresos procedentes de la prestación de servicios de mantenimiento, fumigación, publicidad, arrendamiento de parqueaderos y servicios de administración del Centro Comercial Paseo San Francisco. Los principales clientes de la Compañía entre el 2019 y 2018 fueron sus compañías relacionadas Universidad San Francisco de Quito y el Fideicomiso Paseo San Francisco y otros clientes no relacionados como Cinemark del Ecuador S.A., Event Lego S.A., Inmotoscana SCC entre otros menores.

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Mantenimiento	1,955,081	1,779,650
Fumigación	3,091	3,101
Publicidad	91,103	84,410
Alquiler	145,466	126,241
Parqueaderos	131,139	300,369
Cuota Extraordinaria	249,352	208,554
Honorarios por administración	420,000	420,000
Reembolso de Gastos	277,517	104,946
	<u>3,272,749</u>	<u>3,027,271</u>

18. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

<u>2019</u>	<u>Costos operacionales</u>	<u>Gastos administrativos</u>	<u>Total</u>
Gastos de personal	18,740	1,084,247	1,102,987
Publicidad y propaganda	322,647	-	322,647
Mantenimiento y reparaciones	1,258,550	12,784	1,271,334
Servicios básicos	293,574	120,133	413,707
Seguridad y vigilancia	221,182	-	221,182
Servicios profesionales	-	263,974	263,974
Gastos no deducibles	-	15,866	15,866
Otros impuestos	-	12,790	12,790
Depreciación	54,034	-	54,034
Servicios legales	29,606	-	29,606
Deterioro cuentas por cobrar	-	2,173	2,173
Gasto jubilación patronal	-	23,981	23,981
Suministros y materiales	1,331	11,366	12,697
Seguros generales	5,691	-	5,691
Refrigerios a empleados	-	4,881	4,881
Transporte	-	6,570	6,570
Gasto desahucio	-	9,306	9,306
Atención a clientes	-	12,850	12,850
Servicio restaurant	-	626	626
	<u>2,205,355</u>	<u>1,581,547</u>	<u>3,786,902</u>

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>2018</u>	<u>Costos operacionales</u>	<u>Gastos administrativos</u>	<u>Total</u>
Gastos de personal	108,817	1,134,881	1,243,698
Publicidad y propaganda	150,381	-	150,381
Mantenimiento y reparaciones	1,028,916	18,123	1,047,039
Servicios básicos	246,588	113,259	359,847
Seguridad y vigilancia	175,202	-	175,202
Servicios profesionales	-	180,812	180,812
Gastos no deducibles	-	63,204	63,204
Otros impuestos	-	10,500	10,500
Depreciación	50,906	-	50,906
Servicios legales	32,826	-	32,826
Deterioro cuentas por cobrar	-	298,555	298,555
Gasto jubilación patronal	-	31,963	31,963
Suministros y materiales	1,082	5,711	6,793
Seguros generales	10,687	-	10,687
Refrigerios a empleados	-	18,156	18,156
Transporte	-	3,187	3,187
Gasto desahucio	-	12,590	12,590
Atención a clientes	-	2,702	2,702
Servicio restaurant	-	306	306
	<u>1,805,405</u>	<u>1,893,949</u>	<u>3,699,354</u>

19. OTROS INGRESOS, NETO

Composición:

<u>Otros ingresos</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por servicios básicos (1)	94,152	80,362
Baja de pasivos financieros (2)	-	144,057
Otros	<u>111,018</u>	<u>52,801</u>
	<u>205,170</u>	<u>277,220</u>
<u>Otros egresos</u>		
Intereses y multas	<u>(3,134)</u>	<u>(14,849)</u>
	<u>(3,134)</u>	<u>(14,849)</u>
	<u>202,036</u>	<u>262,371</u>

(1) Corresponde al ingreso generado por la facturación de los servicios básicos realizadas a las concesionarias del Fideicomiso Paseo San Francisco y a ingresos varios por concepto de arrendamiento de parqueaderos a clientes no recurrentes.

(2) Corresponde principalmente a castigos de pasivos o condonación de deudas que no serán cancelados en el futuro.

ADPROIN ADMINISTRADORA DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

20. COSTOS FINANCIEROS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses por obligaciones financieras (1)	<u>3,831</u>	<u>6,181</u>

- (1) Corresponden principalmente a gastos bancarios generados por las operaciones realizadas con entidades financieras

21. EVENTOS SUBSECUENTES

- Con fecha 27 de enero del 2020 los abogados de ADPROIN Administradora de Proyectos Inmobiliarios S.A. inician las acciones judiciales, a fin de recuperar los valores adeudado por Event LEGO S.A. A la presente fecha este contingente, según los asesores legales de la Compañía, se encuentra en estatus de citación a las partes. La cuantía de este proceso es de US\$110,828 más intereses por mora.
- El brote de COVID-19 se ha desarrollado rápidamente en 2020, con un número significativo de infecciones. Las medidas tomadas por varios gobiernos para contener el virus han afectado la actividad económica. Hemos tomado una serie de medidas para monitorear y prevenir los efectos del COVID-19, tales como la seguridad y salud para nuestra gente (como el distanciamiento social y el trabajo desde el hogar) y asegurar el suministro de recursos que son esenciales para nuestras operaciones.

En esta etapa, el impacto en nuestro negocio y nuestros resultados es limitado. Continuaremos siguiendo las diversas políticas y consejos de los institutos nacionales y, al mismo tiempo, haremos todo lo posible para continuar nuestras operaciones de la mejor y más segura manera posible, sin poner en riesgo la salud de nuestra gente.

También nos referimos a la nota 1.3 de los estados financieros sobre el análisis realizado por la Administración sobre las medidas adoptadas para sobrellevar lo antes descrito.

* * * *