

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Invernal II S.A. es una compañía anónima constituida en el Ecuador desde el año 1981. Su domicilio principal es en la Av. Palmeras y Orquídeas, Quito - Ecuador. Las principales actividades de la Compañía se relacionan fundamentalmente con la compra - venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles. La Controladora de la Compañía es Grupo Futuro S.A. GRUFUSA, establecida en Quito - Ecuador.

Actualmente, la Compañía se dedica al arrendamiento de sus propiedades de inversión, principalmente a compañías relacionadas.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, Inmobiliaria Invernal II S.A. no tiene empleados.

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

2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

2.1 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes nuevas NIIF o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente.

Impactos de la aplicación inicial de NIIF 9 Instrumentos financieros

En el año en curso, la Compañía ha aplicado la NIIF 9 Instrumentos Financieros (revisada en julio de 2014) y las enmiendas consecuentes en relación con otras NIIF que son efectivas durante un período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018.

La NIIF 9 introduce nuevos requisitos para:

- 1) La clasificación y medición de activos y pasivos financieros,
- 2) Deterioro de los activos financieros, y
- 3) Contabilidad general de coberturas.

La Compañía ha aplicado NIIF 9 de conformidad con las disposiciones de transición expuestas en dicha norma.

a) La clasificación y medición de los activos financieros

La fecha de la aplicación inicial (es decir, la fecha en que la Compañía ha evaluado su activos y pasivos financieros existentes en términos de los requerimientos de NIIF 9) fue el 1 de enero de 2018. Se requiere que todos los activos financieros que están dentro del alcance de la NIIF 9, se midan posteriormente a su costo amortizado o al valor razonable sobre la base del modelo de negocio de la Compañía para la gestión de los activos financieros y las características de flujo de caja contractuales de los activos financieros.

Específicamente:

- Instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recoger los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal e intereses (SPPI) sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;
- Instrumentos de deuda que son mantenidos dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es a la vez, obtener los flujos de efectivo contractuales y vender los instrumentos de deuda, y que tiene flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe principal pendiente, posteriormente se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral ("FVORI" por sus siglas en inglés);
- Todas las demás inversiones de deuda o patrimonio posteriormente, se miden a su valor razonable con cambios en resultados ("FVR" por sus siglas en inglés).

A pesar de lo indicado anteriormente, la Compañía puede hacer la elección / designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio que no es mantenida ni para negociar, ni como contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios en otro resultado integral; y
- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumple con los criterios para ser medida a costo amortizado o FVORI, para ser medido a FVR, si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

En el año en curso, la Compañía no designó ninguna inversión de deuda que cumpla los criterios de medición del costo amortizado o FVORI, para ser medido a FVR.

Los instrumentos de deuda que se miden posteriormente al coste amortizado o al FVORI están sujetos a deterioro, ver literal (b) a continuación.

La Administración de la Compañía revisó y evaluó los activos financieros existentes al 1 de enero del 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían en esa fecha, y concluyó que la aplicación inicial de la NIIF 9 ha tenido los siguientes

impactos sobre los activos financieros de la Compañía en cuanto a su clasificación y medición:

- Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y las otras cuentas por cobrar que fueron medidos a costo amortizado según la NIC 39, se mantienen valorados a su costo amortizado según NIIF 9, debido a que los instrumentos están dentro de un modelo de negocio para recolectar flujos de efectivo contractuales y estos flujos de efectivo consisten exclusivamente de los pagos de capital e intereses sobre el importe principal pendiente.

Ninguno de los cambios en la medición o clasificación de los activos financieros ha tenido un impacto en la posición financiera de la Compañía, resultado del año u otro resultado integral.

(b) Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdida de crédito esperada (PCE) en lugar de un modelo de pérdida de crédito incurrida aplicado bajo NIC 39. El modelo de pérdida esperada de crédito requiere que la Compañía tome en cuenta las pérdidas de crédito esperadas y los cambios en esas pérdidas de crédito esperadas al cierre del ejercicio para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que un evento de pérdida haya ocurrido para que las pérdidas crediticias sean reconocidas.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que la Compañía reconozca una provisión por las pérdidas de crédito esperadas en:

- (1) Inversiones de deuda medidas a su costo amortizado o al FVORI;
- (2) Arrendamientos por cobrar;
- (3) Cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos; y
- (4) Contratos de garantía financiera a la que se aplican los requerimientos de deterioro de la NIIF 9.

En particular, la NIIF 9 requiere que la Compañía mida la provisión para pérdidas de un instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida del instrumento, si el riesgo de crédito de ese instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, o si el instrumento financiero es un activo financiero adquirido u originado con deterioro. Sin embargo, si el riesgo de crédito de un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial (salvo para un activo financiero adquirido u originado con deterioro), la Compañía está obligada a medir la asignación de la pérdida de ese instrumento financiero a un importe igual a la pérdida esperada en 12 meses. La NIIF 9 también requiere un enfoque simplificado para la medición de pérdidas por un importe igual a la vida de las cuentas por cobrar comerciales, activos de contratos y arrendamiento por cobrar en ciertas circunstancias.

Análisis efectuado por la Compañía:

La Compañía aplicó un modelo simplificado de pérdida esperada de sus activos financieros medidos al costo amortizado (cuentas por cobrar comerciales y préstamos a compañías relacionadas) a través de un análisis individual de sus

deudores considerando la probabilidad de incumplimiento y la severidad de la pérdida dado ese incumplimiento.

Las cuentas por cobrar y préstamos a compañías relacionadas son evaluadas como de riesgo de crédito bajo, debido a que no existe historia de cuentas vencidas y/o deterioradas.

Ninguno de los cambios en relación al modelo de pérdida esperada (PCE) ha tenido un impacto en la posición financiera de la Compañía, resultado del año, u otro resultado integral.

La aplicación de la NIIF 9 no ha tenido impacto en los flujos de efectivo de la Compañía.

Impacto de la aplicación de las NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La Compañía no se encuentra bajo el alcance de aplicación de la NIIF 15 ingresos procedentes de contratos con los clientes (modificada en abril de 2016) que es de aplicación obligatoria durante el período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. El registro de ingresos por arrendamientos se los realiza de conformidad a la NIC 17 Arrendamientos.

2.2 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas. Un detalle es como sigue:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIC 28	Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto	Fecha a ser determinada

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

NIIF 16: Arrendamientos

Impacto general de la aplicación de las NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas cuando se vuelve efectiva para los períodos iniciados a partir de 1 de enero de 2019.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, NIIF 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador bajo NIC 17.

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

El cambio en la definición de un contrato de arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. NIIF 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si el uso de un activo identificado es controlado por el cliente. El control se considera que existe si el cliente tiene:

- El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos de la utilización de un activo identificado; y
- El derecho a dirigir el uso de ese activo.

La Compañía aplicará la definición de un contrato de arrendamiento y guías relacionadas establecidas en la NIIF 16 a todos los contratos de arrendamiento celebrados o modificados en el 1 de enero 2019.

Impacto en la Contabilidad del Arrendador

Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los contratos de arrendamiento, ya sea como financieros u operativos y contabiliza esos dos tipos de arrendamiento de manera diferente. Sin embargo, la NIIF 16 ha modificado y ampliado los requerimientos de revelación, en particular con respecto a cómo un arrendador gestiona los riesgos derivados de su participación residual en los activos arrendados.

Basados en un análisis de los contratos de arrendamiento al 31 de diciembre del 2018, y considerando los hechos y circunstancias existentes a esa fecha, la Administración de la Compañía ha evaluado que este cambio no tendrá impacto en los importes reconocidos en los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 28 - Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos

Las modificaciones establecen que una entidad aplicará también la NIIF 9 a otros instrumentos financieros en una asociada o negocio conjunto a los que no aplica el método de la participación. Estos incluyen las participaciones de largo plazo que, en esencia, forman parte de la inversión de la entidad en una asociada o negocio conjunto.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de estas modificaciones no tendrá un impacto significativo en la situación financiera y/o resultados de la Compañía en períodos futuros; sin embargo, para proporcionar una estimación razonable de este efecto se realizará un análisis detallado.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 - Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes

de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 aún no ha sido determinada; sin embargo, la aplicación anticipada es permitida.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto en la situación financiera y/o resultados de la Compañía; sin embargo, para proporcionar una estimación razonable de este efecto se realizará un análisis detallado.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

3.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

3.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

3.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable o el valor en uso de la NIC 36.

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

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

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

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

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

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

3.4 Bancos - Representa el efectivo mantenido en cuentas bancarias de instituciones financieras locales.

3.5 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión y se miden de acuerdo con el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en el que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. La vida útil de los edificios fluctúa es de 21 a 50 años e instalaciones y equipos de comunicación de 10 años.

3.6 Inversiones en asociadas - Una asociada es una entidad sobre la que la Compañía posee influencia significativa. Influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la participada, sin llegar a tener el control ni el control conjunto de ésta. La Compañía mide sus inversiones en asociadas al costo, y los dividendos procedentes de las mismas se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

3.7 Deterioro del valor de las inversiones en acciones - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus inversiones en acciones a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores.

- 3.8 Costos por préstamos** - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

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

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

Se reconoce una provisión para aquellos asuntos para los cuales determinar el impuesto a pagar es incierto, pero se considera probable que habrá una futura salida de fondos hacia la autoridad fiscal. Las provisiones se miden a la mejor estimación de la cantidad que se espera sea pagadera. La evaluación se basa en el juicio de los profesionales de impuestos dentro de la Compañía soportado por experiencia previa en situaciones similares y, en ciertos casos, basado en la opinión de asesores fiscales independientes.

- 3.9.2 Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivos. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal.

3.9.3 Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

3.10 Arrendamientos - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

3.10.1 La Compañía como arrendador - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

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

3.11.1 Ingresos por arrendamientos - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 3.10.1.

3.12 Costos y gastos - Se registran al costo histórico. 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 más cercano en el que se conocen.

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

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

3.14 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

3.15 Activos financieros - Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Posterior a su reconocimiento inicial, todos los activos financieros se valoran en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de los activos financieros

Los Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado o a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVORI):

- Activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en las fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses (SPPI) sobre el importe del principal pendiente.

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados (FVR).

El costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento de deuda y la asignación de ingresos por intereses durante el período en cuestión.

Para los activos financieros distintos de los activos financieros comprados u originados con deterioro (es decir, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, menos la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida de crédito esperada. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar para cualquier asignación de la pérdida por incobrabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo de los instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al FVORI.

Instrumentos de patrimonio designados como a FVORI

En el reconocimiento inicial, la Compañía puede realizar una elección irrevocable (sobre una base de instrumento por instrumento) para designar las inversiones en instrumentos de patrimonio como a FVORI. La designación a FVORI no está permitida si la inversión se mantiene para negociar o si se trata de una contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios.

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Ha sido adquirido principalmente con el propósito de venderlo en el corto plazo; o,
- En el reconocimiento inicial es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados, que la Compañía gestiona en conjunto y tiene evidencia de un patrón reciente de obtención de beneficios a corto plazo; o,
- Es un derivado (excepto un derivado que sea un contrato de garantía financiera o instrumento de cobertura designado y eficaz).

Las inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral "FVORI" se miden inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, se miden a su valor razonable con ganancias y pérdidas originadas por cambios en el valor razonable reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en la reserva de revalorización inversiones. La ganancia o pérdida acumulada no será reclasificada a resultado del año en la disposición de las inversiones de patrimonio, en cambio, se transfieren directamente a utilidades retenidas.

Los dividendos de estas inversiones en instrumentos de patrimonio se reconocen en el resultado del período de acuerdo con la NIIF 9, a menos que los dividendos representen claramente una recuperación de parte del costo de la inversión.

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre los activos financieros que se miden al costo amortizado. El importe de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

La Compañía reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de los instrumentos aplicando un modelo simplificado. Las pérdidas de crédito esperadas de los activos financieros medidos al costo amortizado son estimadas realizando una evaluación individual de clientes (compañías relacionadas) basada en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales adeudados y aquellos que la Compañía espera recibir.

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero.

Aumento significativo de riesgo de crédito

La Compañía no tiene necesidad de determinar si el riesgo crediticio de sus cuentas por cobrar comerciales y préstamos a compañías relacionadas se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, debido a que la recuperación de dichos saldos se ha realizado de acuerdo a los plazos establecidos y no existe historial de incumplimientos.

Definición de incumplimiento

La Compañía considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros que cumplen con cualquiera de los siguientes criterios generalmente no son recuperables:

- Cuando hay un incumplimiento de los acuerdos financieros por parte del deudor o emisor;
- Información desarrollada internamente u obtenidas de fuentes externas indica que es poco probable que el deudor o emisor pague a sus acreedores, incluida la Compañía, en su totalidad (sin tener en cuenta ningún tipo de garantía en poder de la Compañía).

Independientemente del análisis anterior, la Compañía considera que se ha producido un incumplimiento cuando los activos financieros medidos a costo amortizado tienen más de 30 días de mora.

Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento para los activos financieros medidos al costo amortizado, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros medidos al costo amortizado, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir.

3.15.1 Baja en cuenta de un activo financiero - La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

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

3.16.1 Pasivos financieros - Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR.

3.16.2 Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado - Los pasivos financieros que no son contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, mantenidos para negociar, o designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

3.16.3 Préstamos - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

3.16.4 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

3.16.5 Baja en cuentas de un pasivo financiero - La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero sí, y solo sí, expíran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCIERTAS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que se describen en la Nota 3, la Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucran estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

4.1 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables de la Compañía

Evaluación del modelo de negocio - La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPPI y del modelo de negocio. La Compañía determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular. Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y como se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos. La Compañía monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición y si las razones son consistentes con el objetivo del negocio para el cual los activos fueron mantenidos. El monitoreo es parte de la evaluación continua de la Compañía de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio; y, por lo tanto, un cambio prospectivo en la clasificación de esos activos. Ningún cambio fue requerido durante los períodos de reporte.

Definición de control o influencia significativa- La Compañía evalúa periódicamente si tiene control sobre una participada considerando si tiene poder sobre la participada, está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre éstas.

Así mismo, la Compañía evalúa si ejerce una influencia significativa por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de las compañías en la que tiene participación directa o indirecta.

4.2 Fuentes clave para las estimaciones

Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el período que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Cálculo de la pérdida de crédito esperada - Cuando se mide la pérdida de crédito esperada PCE la Compañía utiliza información prospectiva razonable y soportable, la cual está basada en supuestos para el movimiento futuro de diferentes indicadores económicos y cómo estos se afectarán entre sí.

La pérdida dada el incumplimiento es una estimación de la pérdida que surge dado el incumplimiento. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales adeudados y aquellos que el acreedor espera recibir.

La probabilidad de incumplimiento constituye una variable clave en la medición de PCE. La probabilidad de incumplimiento es una estimación de la probabilidad de incumplimiento en un horizonte temporal dado, cuyo cálculo incluye datos históricos, suposiciones y expectativas de condiciones futuras.

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

Cálculo de la pérdida de crédito esperada - Cuando se mide la pérdida de crédito esperada PCE, la Compañía utiliza información que considera razonable y soportable, la cual está basada en datos históricos que permiten establecer probabilidades de incumplimiento. La pérdida dada el incumplimiento es una

estimación de la pérdida que surge dado el incumplimiento que se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales pendientes de cobro y aquellos que la Compañía espera recibir.

5. BANCOS

Constituye principalmente el efectivo mantenido en cuentas corrientes locales. Los saldos mantenidos al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponden principalmente a los fondos provenientes del arrendamiento cobrado.

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas:		
Reserva Mashpi S.A.	62	62
Inmobiliaria el Charco (Nota 9)		49
Costa Carey Coscareysa Constructora S.A. (Nota 9)	-	12
Subtotal	62	123
Gastos anticipados	<u>100</u>	<u>27</u>
Total	<u>162</u>	<u>150</u>

7. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Préstamos a compañías relacionadas:		
Grupo Futuro S.A. GRUFUSA (1)	641	1,407
Hotelmashpi S.A. (2)	575	536
Hotel Casagangotena S.A. (3)	<u>173</u>	<u>161</u>
Subtotal	1,389	2,104
Servicio de Rentas Internas (4)	<u> </u>	<u>205</u>
Total	<u>1,389</u>	<u>2,309</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	973	654
No corriente	<u>416</u>	<u>1,655</u>
Total	<u>1,389</u>	<u>2,309</u>

(1) Constituye una cuenta por cobrar con recuperaciones mensuales de capital e interés, por un convenio de compra y venta de activos a Grupo Futuro S.A. GRUFUSA celebrado el 23 de diciembre del 2014, cuyo financiamiento se encuentra a una tasa del 8% anual y cuyo plazo de vencimiento es hasta diciembre del 2020.

Dicho convenio se generó por la cesión de inversiones y aportes para futuras capitalizaciones, que la Compañía mantenía en Hotelmashpi S.A., Hotel

Casagangotena S.A. y Reserva Mashpi S.A., compensado con cuentas por pagar que la Compañía mantenía con Grupo Futuro S.A. GRUFUSA.

- (2) Corresponde a cuentas por cobrar con recuperaciones al vencimiento de capital e interés a su compañía relacionada Hotelmashpi S.A., la cual genera una tasa de interés anual del 8% y cuyo plazo de vencimiento es hasta septiembre del 2019.
- (3) Corresponde a una cuenta por cobrar a su compañía relacionada Hotel Casagangotena S.A., con recuperaciones al vencimiento de capital e interés, con una tasa del 8% anual y cuyo plazo de vencimiento es hasta enero del 2020.
- (4) Corresponde a una nota de crédito desmaterializada otorgada por el Servicio de Rentas Internas SRI, proveniente del reclamo del crédito tributario del IVA efectuado por la Compañía en años anteriores la cual fue utilizada en el año 2018.

Los saldos pendientes no están garantizados y se liquidarán en efectivo. No se han otorgado ni recibido garantías. No se ha reconocido ningún gasto en el período actual ni en períodos anteriores con respecto a pérdida de crédito esperada.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Costo	15,777	13,780
Depreciación acumulada	<u>(1,463)</u>	<u>(1,208)</u>
Total	<u>14,314</u>	<u>12,572</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	5,333	5,333
Edificios	7,766	3,385
Propiedades en construcción	122	2,776
Soterramiento eléctrico	317	360
Instalaciones	776	100
Anticipo a proveedores	<u>-</u>	<u>618</u>
Total	<u>14,314</u>	<u>12,572</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Propiedades en construcción</u>	<u>Soterramiento eléctrico</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Equipos de comunicación</u>	<u>Anticipo a proveedores</u>	<u>Total</u>
<u>Costo:</u>								
Saldos al 31 de diciembre del 2016	2,004	4,171	-	428	339	11		6,953
Adquisiciones	<u>3,329</u>	<u>41</u>	<u>2,776</u>	<u>—</u>	<u>63</u>	<u>—</u>	<u>618</u>	<u>6,827</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	5,333	4,212	2,776	428	402	11	618	13,780
Adquisiciones	-	199	2,142	-	274	-	453	3,068
Liquidación de anticipo a proveedores	-	-	-	-	-	-	(1,071)	(1,071)
Transferencias (1)	<u>—</u>	<u>4,341</u>	<u>(4,796)</u>	<u>—</u>	<u>455</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2018	5,333	8,752	122	428	1,131	11	-	15,777
<u>Depreciación acumulada:</u>								
Saldos al 31 de diciembre del 2016		(722)		(25)	(278)	(11)		(1,036)
Gasto por depreciación	<u>—</u>	<u>(105)</u>	<u>—</u>	<u>(43)</u>	<u>(24)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(172)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	-	(827)	-	(68)	(302)	(11)	-	(1,208)
Gasto por depreciación	<u>—</u>	<u>(159)</u>	<u>—</u>	<u>(43)</u>	<u>(53)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(255)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2018	<u>—</u>	<u>(986)</u>	<u>—</u>	<u>(111)</u>	<u>(355)</u>	<u>(11)</u>	<u>—</u>	<u>(1,463)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2018	<u>5,333</u>	<u>7,766</u>	<u>122</u>	<u>317</u>	<u>776</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,314</u>

(1) En el primer semestre del año 2018, la Compañía activó las obras en construcción que fueron adquiridas en el año 2017.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía, se obtuvo a través de un avalúo realizado por un perito independiente, no relacionado con la Compañía quien cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. Los avalúos se realizaron de conformidad con las Normas Internacionales de Avalúo, se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

8.1 Activos en garantía - Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los valores de los edificios y terrenos de Metropolitan Touring C.A., Tecniseguros S.A. de Quito y Guayaquil y el terreno donde se ubica el edificio de Equivida S.A., que ascienden a US\$8.8 millones, han sido pignorados para garantizar los préstamos de la propia Compañía (Ver Nota 10). Los mencionados edificios respaldan préstamos bancarios bajo la figura de hipotecas, tanto como deudor como codeudor.

Un detalle de garantías hipotecarias es como sigue:

<u>Banco</u>	<u>Valor según avalúos</u>	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Banco del Pacífico S.A.	5,741	5,741
Banco de la Producción S.A. Produbanco	<u>3,244</u>	<u>2,573</u>
Total	<u>8,985</u>	<u>8,314</u>

9. INVERSIONES EN ACCIONES

	<u>Proporción de participación accionaria</u>		<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>		
	%			
Reserva Mashpi S.A. (1)	50.00	50.00	224	224
Inmobiliaria El Charco Icha S.A.	20.00	20.00	6	6
Costa Carey Coscareysa Constructora S.A.	20.00	20.00	1	1
Aportes para futuras capitalizaciones:				
Inmobiliaria El Charco Icha S.A. (2)			65	
Costa Carey Coscareysa Constructora S.A. (2)			<u>12</u>	<u>-</u>
Total			<u>308</u>	<u>231</u>

(1) Inmobiliaria Invernal II S.A., no mantiene influencia significativa sobre Reserva Mashpi S.A., por lo que dicha inversión no se clasifica como asociada y se mide bajo el método del costo.

(2) En el año 2018, mediante acta de junta de accionistas de Inmobiliaria el Charco Icha S.A. y Costa Carey Coscareysa Constructora S.A., se resolvió aprobar que los saldos

pendientes de cobro a dichas compañías en años anteriores se reconozcan como aportes para futuras capitalizaciones.

Los estados financieros de Inmobiliaria Invernal II S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 y 2017, no incluyen los efectos del valor proporcional patrimonial en sus asociadas en razón de que la Compañía, al ser subsidiaria de Grupo Futuro S.A. GRUFUSA está incorporada en los estados financieros consolidados de su controladora, en los cuales las inversiones en asociadas se miden conforme el método de participación.

10. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Garantizados - al costo amortizado</i>		
Préstamos bancarios y total (1)	<u>7,076</u>	<u>7,620</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1,121	808
No corriente	<u>5,955</u>	<u>6,812</u>
Total	<u>7,076</u>	<u>7,620</u>

(1) Corresponde a préstamos recibidos de bancos locales garantizados por hipotecas sobre los terrenos y edificios (propiedades de inversión) de la Compañía, con vencimientos entre mayo del 2020 hasta noviembre del 2024 a una tasa de interés efectiva promedio anual del 8.71% (8.83% para el año 2017).

Los vencimientos no corrientes de los préstamos son como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
2019		950
2020	1,006	913
2021	629	629
2022	529	529
2023	572	572
2024	<u>3,219</u>	<u>3,219</u>
Total	<u>5,955</u>	<u>6,812</u>

10.1 Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento

	<u>Enero 1</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos</u>	<u>Diciembre 31</u>
2018				
Préstamos	<u>7,620</u>	<u>300</u>	<u>(844)</u>	<u>7,076</u>
2017				
Préstamos	<u>2,335</u>	<u>6,000</u>	<u>(715)</u>	<u>7,620</u>

11. IMPUESTOS

11.1 Activos y pasivos del año corriente

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Crédito tributario de impuesto al valor - agregado IVA y total	<u>610</u>	<u>322</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	429	322
No corriente	<u>181</u>	<u>—</u>
Total	<u>610</u>	<u>322</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta por pagar	32	60
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>1</u>	<u>15</u>
Total	<u>33</u>	<u>75</u>

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

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	621	674
Gastos no deducibles	<u>41</u>	<u>31</u>
Utilidad gravable	<u>662</u>	<u>705</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>166</u>	<u>155</u>
Anticipo calculado (2)	<u>66</u>	<u>66</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>166</u>	<u>155</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para los años 2018 y 2017, el impuesto causado por la Compañía excedió al valor de anticipo mínimo calculado, por tal motivo, para el referido período, la Compañía registró como impuesto a la renta del año el impuesto causado.

Las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias desde el año 2015 al año 2018.

11.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Saldos al comienzo del año	60	70
Provisión del año	166	155
Pagos efectuados	<u>(194)</u>	<u>(165)</u>
Saldos al fin del año	<u>32</u>	<u>60</u>

Pagos efectuados - Corresponde a retenciones en la fuente y el saldo inicial de impuesto a la renta.

11.4 Saldos del impuesto diferido

	Saldos al comienzo del <u>año</u>	Reconocido en los <u>resultados</u>	Saldos al <u>fin del año</u>
Año 2018			
<i>Pasivos por impuestos diferidos en relación a propiedades de inversión revaluadas y total</i>	<u>215</u>	<u>(7)</u>	<u>208</u>
Año 2017			
<i>Pasivos por impuestos diferidos en relación a propiedades de inversión revaluadas y total</i>	<u>222</u>	<u>(7)</u>	<u>215</u>

11.5 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	<u>621</u>	<u>674</u>
Gasto de impuesto a la renta corriente	156	148
Gastos no deducibles	10	7
Gasto de impuesto a la renta diferido	<u>(7)</u>	<u>(7)</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>159</u>	<u>148</u>
Tasa efectiva de impuestos	<u>26%</u>	<u>22%</u>

11.6 Aspectos tributarios

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Reformas a varios cuerpos legales:

Impuesto a la renta

Ingresos

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: *"En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios"*.

Tarifa

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad 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 sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la enajenación de acciones

- Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Impuesto al Valor Agregado - IVA

- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

Impuesto a la Salida de Divisas - ISD

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.

11.7 Precios de transferencia

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no está obligada a la presentación del anexo de operaciones con partes relacionadas y del informe integral de precios de transferencia por no tener operaciones contempladas, ni cumplir con las condiciones especificadas en el artículo de la resolución 455 del Servicio de Rentas Internas.

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

La Gerencia de la Compañía identifica dichos riesgos, determina su magnitud, propone a la alta gerencia medidas de mitigación, ejecuta dichas medidas y controla su efectividad.

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

12.1.1 Riesgo en las tasas de interés - La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene préstamos a tasas de interés fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

12.1.2 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. Este riesgo es mínimo para la Compañía puesto que sus principales operaciones las realiza con relacionadas que gozan de solvencia.

12.1.3 Riesgo de liquidez - La Gerencia es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado

para su gestión de liquidez de manera que la gerencia de la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamos adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivo proyectados y reales.

12.1.4 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía revisa la estructura de capital sobre una base mensual. Como parte de esta revisión, la Administración considera el costo del capital y los riesgos asociados al capital.

12.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Bancos (Nota 5)	44	1,175
Otras cuentas por cobrar neto de anticipos (Nota 6)	62	123
Otros activos financieros (Nota 7)	<u>1,389</u>	<u>2,309</u>
Total	<u>1,495</u>	<u>3,607</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	274	73
Préstamos (Nota 10)	<u>7,076</u>	<u>7,620</u>
Total	<u>7,350</u>	<u>7,693</u>

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

13. PATRIMONIO

13.1 Capital social - El capital social autorizado consiste de 3,727,707 acciones de US\$1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

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

13.3 Utilidades retenidas - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Utilidades retenidas - distribuibles	1,690	1,281
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	948	948
Reservas según PCGA anteriores:		
Reserva de capital	365	365
Reserva por valuación	<u>2,350</u>	<u>2,350</u>
Total	<u>5,353</u>	<u>4,944</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

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

Reservas según PCGA anteriores - Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

14. GASTOS POR SU NATURALEZA

	Año terminado	
	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/17</u>
Depreciaciones	255	172
Asesorías (Nota 16)	180	160
Mantenimientos	64	66
Impuestos	114	67
Honorarios profesionales	73	54
Seguros	16	12
Otros	<u>22</u>	<u>13</u>
Total	<u>724</u>	<u>544</u>

15. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

15.1 La Compañía como arrendador

Acuerdos de arrendamiento - Los arrendamientos operativos se relacionan con las propiedades de inversión poseídas por la Compañía con términos de arrendamiento entre 2 y 3 años, con una opción de extenderlo por 5 años, a compañías relacionadas y terceros. Todos los contratos de arrendamiento operativo contienen cláusulas de revisión del mercado en caso de que el arrendatario ejerza su opción de renovar. El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

Durante los años 2018 y 2017, los ingresos por alquiler obtenidos por la Compañía proveniente de sus propiedades de inversiones, las cuales son todas arrendadas bajo arrendamientos operativos, ascendieron a US\$1,648 y US\$1,166, respectivamente. Los gastos operativos directos que surgen de las propiedades de inversión en esos años ascendieron a US\$707 y US\$544, respectivamente.

16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	Compra de servicios		Arrendamientos	
	31/12/18	31/12/17	31/12/18	31/12/17
Tecniseguros S.A. Agencia Asesora				
Productora de Seguros			475	560
Empresa Turística Internacional				
Ética C.A.			293	286
Metropolitan Touring C.A.			120	213
Hotel Casagangotena S.A.			23	
Equivida S.A.			595	
Hotelmashpi S.A.			34	34
Estrategacorp S.A.	<u>180</u>	<u>160</u>	<u>38</u>	<u>42</u>
Total	<u>180</u>	<u>160</u>	<u>1,578</u>	<u>1,135</u>

Los arrendamientos a partes relacionadas y compra de servicios se realizaron a los precios de mercado.

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

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros en marzo 26 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 26 del 2019 y serán presentados a la Junta de Accionistas. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.
