INMOBILIARIA INVERNAL ii S.A.

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

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.

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China en enero de 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote viral haya sido calificado como una pandemia por la Organización Mundial de la Salud desde el pasado 11 de marzo. Los impactos económicos y las consecuencias para las operaciones de la Compañía son inciertas y van a depender en gran medida de la evolución y extensión de la pandemia en los próximos meses, así como de la capacidad de reacción y adaptación de todos los agentes económicos impactados.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, Inmobiliaria Invernal ii S.A. no tiene empleados.

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

2. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los estados financieros de acuerdo a NIIF para Pymes al 31 de diciembre del 2018, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para Pymes para el año terminado el 31 de diciembre del 2019.

Los estados financieros de Inmobiliaria Invernal ii S.A por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, los cuales fueron emitidos por la Compañía con fecha 26 de marzo del 2019, fueron preparados sobre la base de Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las cuales fueron consideradas como los principios de contabilidad previos tal como se define en la sección 35 de NIIF para Pymes "*Transición a la NIIF para las Pymes*". La base de Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, no difiere de manera sustancial respecto la NIIF para

Pymes. En base al análisis de la Administración de la Compañía, se determinó que no existen impactos en los estados financieros por el proceso de conversión tal como se describe con más detalle en la nota 3.

2.2 Moneda funcional - La moneda en que se presentan los estados financieros es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

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.

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

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

De acuerdo a la Sección 11 de Instrumentos Financieros Básicos de NIIF para PYMES, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en tres jerarquías, las cuales se describen a continuación:

- a) La mejor evidencia del valor razonable es un precio cotizado para un activo idéntico (o un activo similar) en un mercado activo.
- b) Cuando no están disponibles precios cotizados, el precio en un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico (o activo similar) en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas proporciona evidencia del valor razonable.

Si el mercado para el activo no está activo y cualquier acuerdo de venta vinculante o las transacciones recientes de un activo idéntico (o un activo similar) por sí solas no constituyen una buena estimación del valor razonable, una entidad estimará el valor razonable utilizando otra técnica de valoración. El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio de transacción que se habría alcanzado en la fecha de medición en un intercambio entre partes que actúen en condiciones de independencia mutua, motivado por contraprestaciones normales del negocio.

2.4 Bancos - Constituye el efectivo mantenido en cuentas corrientes de instituciones financiera locales. Los saldos mantenidos al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden principalmente los fondos provenientes del arrendamiento cobrado.

2.5 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo cualquier gasto directamente atribuible, tal como honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas al costo menos depreciación acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro de valor conforme la Sección 17 de la NIIF para Pymes.

La vida útil de los edificios fluctúa es de 21 a 50 años e instalaciones y equipos de comunicación de 10 años.

2.6 Inversiones en asociadas - Son aquellas en las cuales Inmobiliaria Invernal ii S.A. ejerce una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del cual tenga poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de la Compañía en la que se invierte.

La Compañía mide sus inversiones en asociadas al costo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro de valor.

2.7 Deterioro del valor de activos no corrientes - Al final de cada período, se revisan los valores en libros de los activos no corrientes a fin de determinar si existen indicios de que dichos activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor.

Si se estima que el valor razonable menos los costos de venta de un activo es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (o grupo de activos) se reduce hasta su valor razonable menos los costos de venta. Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen inmediatamente en resultados.

Si una pérdida por deterioro se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor razonable menos los costos de venta, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

2.8 Reconocimiento de ingresos ordinarios - Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar.

2.9 Arrendamientos - Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que los términos del arrendamiento transfieran sustancialmente todos los riesgos y las ventajas de la propiedad al arrendatario. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

La Compañía como arrendador - El ingreso por concepto de alquileres de inmuebles bajo arrendamiento operativo se reconocen en resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento a menos que otra base sistemática sea representativa del patrón de tiempo de beneficios del arrendatario procedentes del activo arrendado.

2.10 Gastos - Los gastos se registran al costo histórico. Los 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.

2.11 Costos por préstamos - Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del ejercicio en el cual se incurren.

2.12 Impuesto a la renta - El gasto por impuesto representa el impuesto corriente por pagar, el cual está basado en la utilidad gravable (tributaria) del año.

2.13 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 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.

Posterior a su reconocimiento inicial, todos los activos y pasivos financieros se miden al costo amortizado.

Activos financieros - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: "otras cuentas por cobrar" y "otros activos financieros". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción.

2.13.1 Otras cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados que no cotizan en un mercado activo.

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

2.13.2 Método de la tasa de interés efectiva - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

2.13.3 Deterioro de activos financieros - Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para los activos financieros medidos al costo amortizado, la evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativa del emisor o del obligado; o
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal; o
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como otras cuentas por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de otras cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 60 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los otros activos financieros medidos al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros de los activos financieros medidos al costo amortizado se reduce directamente por la pérdida por deterioro de valor excepto para las otras cuentas por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión.

Cuando se considera que un saldo de otras cuentas por cobrar es irrecuperable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

2.13.4 Baja en cuentas 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 transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, se reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si se retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y

por recibir, así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

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

2.14.1 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.

2.14.2 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 método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

2.14.3 Baja en cuentas de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero sí, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen sus 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.

3. APLICACIÓN POR PRIMERA VEZ DE LA NORMA INTERNACIONAL DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES - NIIF PARA PYMES

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0009 de fecha 16 de agosto del 2019, estableció que las compañías reguladas por dicho organismo de control pueden de manera opcional adoptar la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PYMES. Hasta el 31 de diciembre del 2018, la Compañía preparó sus estados financieros en base a las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. A partir del año 2019, conforme lo permitido en la mencionada resolución, los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a la NIIF para Pymes.

Para la preparación de los presentes estados financieros, la Compañía aplicó los siguientes requerimientos y exenciones establecidos en la sección 35, 11 y 16 de la NIIF para Pymes:

- La Compañía definió como su fecha de transición el comienzo del primer período presentado de acuerdo a dicho marco contable, esto es el 31 de diciembre del 2018.
- La Compañía no cambió retroactivamente ninguna estimación llevada a cabo según el marco contable anterior.
- La Compañía consideró el saldo en libros de las propiedades de inversión medidas bajo el marco contable anterior, como costo atribuido a la fecha de transición.
- Aplicará de forma prospectiva los requerimientos de reconocimiento para impuestos diferidos establecidos en la sección 29 de la NIIF para Pymes - Impuesto a las Ganancias.
- La Compañía determinó que sus contratos vigentes por concepto de alquileres de inmuebles contienen arrendamientos de tipo operativo; por lo tanto, medirá sus propiedades de inversión utilizando el modelo el costo conforme la sección 17 de la NIIF para Pymes.
- La Compañía eligió aplicar todos los requerimientos de la sección 11 y 12 de la NIIF para Pymes para el reconocimiento y medición de todos sus instrumentos financieros.

Impactos de la transición a la NIIF para Pymes:

No se identificaron diferencias en los saldos del estado de situación financiera, estado de resultado integral y estado de flujos de efectivo previamente informados bajo NIIF y los saldos presentados según la NIIF para Pymes.

No se identificó reclasificaciones en el estado de situación financiera y estado de resultado integral por la transición a la NIIF para Pymes.

4. JUICIOS CRÍTICOS Y SUPUESTOS CLAVE PARA ESTIMACIONES

Deterioro de activos no financieros - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos no financieros 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.

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas:		
Reserva Mashpi S.A.	52	62
Fundación Futuro	5	
Costa Carey Coscareysa Constructora S.A.	4	
Equivida Compañía de Seguros y Reaseguros S.A.	<u>5</u>	
Subtotal	66	<u>62</u>
Otros anticipos	<u>49</u>	<u>100</u>
Total	<u>115</u>	<u>162</u>

6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Medidos al costo amortizado:</i>		
Préstamos a compañías relacionadas:		
Grupo Futuro S.A. GRUFUSA (1)	167	641
Hotelmashpi S.A. (2)	107	575
Hotel Casagangotena S.A. (3)	<u>184</u>	<u>173</u>
Total	<u>458</u>	<u>1,389</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	458	973
No corriente	—	<u>416</u>
Total	<u>458</u>	<u>1,389</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 marzo del 2020.

(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.

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 deterioro.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Costo	16,105	15,777
Depreciación acumulada	<u>(1,810)</u>	<u>(1,463)</u>
Total	<u>14,295</u>	<u>14,314</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	5,333	5,333
Edificios	7,869	7,766
Instalaciones	818	776
Soterramiento eléctrico	275	317
Propiedades en construcción	<u>-</u>	<u>122</u>
Total	<u>14,295</u>	<u>14,314</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

ESPACIO EN BLANCO

	<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>
<i><u>Costo:</u></i>								
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
Transferencias		4,341	(4,796)		455			
Liquidación de anticipo a proveedores	—	—	—	—	—	—	(1,071)	(1,071)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	5,333	8,752	122	428	1,131	11	-	15,777
Adquisiciones		36	164		136			336
Ventas		(8)						(8)
Transferencias	—	<u>286</u>	<u>(286)</u>	—	—	—	—	—
Saldos al 31 de diciembre del 2019	5,333	9,066	-	428	1,267	11	-	16,105
<i><u>Depreciación acumulada:</u></i>								
Saldos al 31 de diciembre del 2017	-	(827)	-	(68)	(302)	(11)	-	(1,208)
Gasto por depreciación	—	<u>(159)</u>	—	<u>(43)</u>	<u>(53)</u>	—	—	<u>(255)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2018	-	(986)	-	(111)	(355)	(11)	-	(1,463)
Gasto por depreciación	—	<u>(211)</u>	—	<u>(42)</u>	<u>(94)</u>	—	—	<u>(347)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2019	—	<u>(1,197)</u>	—	<u>(153)</u>	<u>(449)</u>	<u>(11)</u>	—	<u>(1,810)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2019	<u>5,333</u>	<u>7,869</u>	<u>—</u>	<u>275</u>	<u>818</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,295</u>

Activos en garantía - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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., han sido pignorados bajo la figura de hipotecas para garantizar los préstamos de la propia Compañía (Ver Nota 9).

Un detalle de garantías hipotecarias es como sigue:

Banco	Valor según avalúos	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Banco del Pacífico S.A. (1)	768	5,741
Banco de la Producción S.A. Produbanco	<u>3,244</u>	<u>3,244</u>
Total	<u>4,012</u>	<u>8,985</u>

(1) Al cierre del año 2019, la Compañía liberó la garantía hipotecaria sobre los edificios y terrenos de Metropolitan Touring C.A. y el edificio de Tecniseguros S.A. en Quito.

8. INVERSIONES EN ACCIONES

	Proporción de participación accionaria		Saldo contable	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
	%			
Reserva Mashpi S.A. (1)	50.00	50.00	224	224
Inmobiliaria El Charco Icha S.A.	20.00	20.00	-	6
Costa Carey Coscareysa Constructora S.A.	20.00	20.00	-	1
Aportes para futuras capitalizaciones:				
Inmobiliaria El Charco Icha S.A.			71	65
Costa Carey Coscareysa Constructora S.A.			<u>13</u>	<u>12</u>
Total			<u>308</u>	<u>308</u>

(1) Inmobiliaria Invernal ii S.A., posee el 50% del poder de voto en Reserva Mashpi S.A., sin embargo, no ejerce influencia significativa sobre dicha participada.

La información financiera resumida de las asociadas se presenta a continuación:

	Reserva Mashpi S.A.		Inmobiliaria El Charco Icha S.A.		Costa Carey Coscareysa Constructora S.A.	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Total activos	<u>522</u>	<u>467</u>	<u>2,984</u>	<u>3,052</u>	<u>13</u>	<u>1</u>
Total pasivos	<u>(64)</u>	<u>(74)</u>	<u>—</u>	<u>(34)</u>	<u>(39)</u>	<u>(46)</u>
Activos netos	<u>458</u>	<u>393</u>	<u>2,984</u>	<u>3,018</u>	<u>(26)</u>	<u>(45)</u>
Utilidad (pérdida) del año	<u>65</u>	<u>6</u>	<u>(24)</u>	<u>(203)</u>	<u>(7)</u>	<u>(5)</u>

9. PRÉSTAMOS

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Medidos al costo amortizado:</i>		
Préstamos bancarios y total (1)	<u>5,993</u>	<u>7,076</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	1,027	1,121
No corriente	<u>4,966</u>	<u>5,955</u>
Total	<u>5,993</u>	<u>7,076</u>

(1) Corresponde a préstamos recibidos de Banco de la Producción PRODUBANCO S.A. y Banco del Pacífico S.A., el primero de ellos garantizado por hipoteca sobre los terrenos y edificios (propiedades de inversión) de la Compañía, con vencimientos hasta noviembre del 2024 y junio del 2021 respectivamente. Los préstamos generan una tasa de interés efectiva promedio anual del 8.55% (8.71% para el año 2018).

Los vencimientos no corrientes de los préstamos son como sigue:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
2020		1,006
2021	624	629
2022	530	529
2023	580	572
2024	<u>3,232</u>	<u>3,219</u>
Total	<u>4,966</u>	<u>5,955</u>

9.1 Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento

	<u>Enero 1</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos</u>	<u>Diciembre 31</u>
2019				
Préstamos	<u>7,076</u>	<u>-</u>	<u>(1,083)</u>	<u>5,993</u>
2018				
Préstamos	<u>7,620</u>	<u>300</u>	<u>(844)</u>	<u>7,076</u>

10. GASTO IMPUESTO A LA RENTA

El gasto impuesto a la renta puede conciliarse con la utilidad contable de la siguiente forma:

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	680	621
Gastos no deducibles	<u>59</u>	<u>41</u>
Utilidad gravable	<u>739</u>	<u>662</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>184</u>	<u>166</u>
Anticipo calculado	<u>-</u>	<u>66</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>184</u>	<u>166</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.

Para el año fiscal 2019, el impuesto registrado en resultados representa el impuesto a la renta causado según lo establecido en la Ley de Fomento Productivo publicada el 21 de agosto del 2018.

Las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por las autoridades tributarias desde el año 2016 al año 2019.

10.1 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Saldos al comienzo del año	32	60
Provisión del año	184	166
Pagos efectuados	<u>(196)</u>	<u>(194)</u>
Saldos al fin del año	<u>20</u>	<u>32</u>

Pagos efectuados - Corresponde a retenciones en la fuente de impuesto a la renta.

10.2 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 2019			
<i>Pasivos por impuestos diferidos en relación a propiedades de inversión revaluadas y total</i>	<u>208</u>	<u>(8)</u>	<u>200</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>

10.3 Aspectos tributarios

El 31 de diciembre de 2019, se publicó en el Registro Oficial la "Ley de Simplicidad y Progresividad Fiscal", que contiene reformas tributarias de impuestos directos e indirectos que apuntan a simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales, y tiene vigencia a partir del 1 de enero de 2020.

Un detalle de los principales cambios es como sigue:

Impuesto a la renta:

- Ingresos

Están gravados los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos a favor de sociedades y personas naturales no residentes en Ecuador.

Los dividendos distribuidos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en Ecuador, están sujetos a retención aplicando la tarifa general prevista para no residentes

La capitalización de utilidades no será considerada distribución de dividendos.

Si la sociedad que distribuye el dividendo incumple el deber de informar sobre su composición societaria, aplica la retención, sobre la parte correspondiente, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales (35%)

Se incluye como ingresos de fuente ecuatoriana a las provisiones de jubilación patronal o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible y que no se hayan efectivamente pagado a favor de los beneficiarios de tal provisión.

- Deducciones

Para sociedades, excepto bancos, compañías aseguradoras y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria, la deducibilidad de intereses de créditos externos se limita al 20% de la utilidad antes de la participación a trabajadores, intereses, depreciaciones y amortizaciones.

A partir 2021, se modifica la deducibilidad de las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, actuarialmente formuladas por empresas especializadas o de profesionales en la materia.

Impuesto al valor agregado:

Se gravan con IVA los servicios digitales (prestados o contratados a través de internet), cuyo hecho generador será el momento del pago. El importador de servicios digitales será quien asuma el IVA. Aplicable en 180 días.

Se considera hecho generador del IVA a la comisión en los servicios de entrega y envío de bienes muebles de naturaleza corporal.

Se agrega como agentes de percepción a los no residentes en Ecuador que presten servicios digitales.

Contribución Única y Temporal

Las sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos gravados superiores a US\$1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, en función de los porcentajes establecidos en la Ley.

10.4 Precios de transferencia

Al 31 de diciembre del 2019, 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.

11. PATRIMONIO

11.1 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.

11.2 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. Mediante acta de junta de accionistas celebrada con fecha 2 de abril del 2019, los Accionistas resolvieron la apropiación de la reserva legal por US\$46 proveniente del resultado del ejercicio 2018.

11.3 Utilidades retenidas - Los saldos surgen de las utilidades netas generadas en ejercicios anteriores y de la aplicación por primera vez de las NIIF y de la NIIF para Pymes. Adicionalmente incluye 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.

12. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Depreciaciones	348	255
Asesorías (Nota 14)	209	180
Mantenimientos	102	64
Impuestos	99	114
Honorarios profesionales	56	73
Seguros	20	16
Otros	<u>54</u>	<u>22</u>
Total	<u>888</u>	<u>724</u>

13. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Acuerdos de arrendamiento - Los arrendamientos operativos se relacionan con las propiedades de inversión poseídas por la Compañía con términos de arrendamiento entre 2 y 5 años con opción de renovación, 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.

14. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	Compra de servicios		Arrendamientos	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Equivida S.A.			893	595
Tecniseguros S.A. Agencia Asesora Productora de Seguros			475	475
Empresa Turística Internacional ETICA C.A.			375	293
Metropolitan Touring C.A.			90	120
Hotel Casagangotena S.A.			42	23
Hotelmashpi S.A.			34	34
Estrategacorp S.A.	<u>209</u>	<u>180</u>	<u>45</u>	<u>38</u>
Total	<u>209</u>	<u>180</u>	<u>1,954</u>	<u>1,578</u>

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

Excepto por lo mencionado en la Nota 1 respecto al COVID-19, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros en abril 15 del 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 15 del 2020 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.