

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019

Con cifras correspondientes para el 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A. (en adelante “La Compañía”) fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 20 de marzo de 2003, con un plazo de duración de noventa y nueve años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito – Ecuador.

2. Operaciones

La Compañía tiene como objeto principal; la compra, venta, arrendamiento y comercialización de todo tipo de bienes inmuebles. Sin embargo, en la actualidad no posee propiedades de inversión y se encuentra desempeñando fundamentalmente actividades de holding.

La Compañía forma parte del grupo de empresas denominado “KFC”, que es un grupo económico conformado por personas jurídicas, que no están representadas por una entidad económica. La actividad principal del Grupo KFC es la comercialización, producción, gestión inmobiliaria e inversión en empresas ubicadas en diversos sectores como es: comida rápida, industrial, inmobiliaria, comercio y servicios. Cada una de las que conforman el referido grupo económico tiene como objetivo generar rentabilidad desarrollando economías de escala, así como el otorgamiento de facilidades financieras para el pago de las obligaciones financieras entre compañías relacionadas. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen en forma importante de las vinculaciones y acuerdos existentes con el resto de las compañías del referido grupo económico.

3. Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por el Consejo Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 serán aprobados por la junta de accionistas luego de la emisión del informe de auditoría, sin embargo, de acuerdo a las normas de auditoría vigentes se prevé que en caso de que los estados financieros auditados sean modificados por falta de aprobación requerirá que sean reemitidos. No obstante, de acuerdo con lo mencionado por la administración de la Compañía se prevé que no habrá cambios en dichos estados financieros.

La Compañía durante el año 2019 y 2018 tuvo el control de la compañía Proadser S.A. (véase nota 12), no obstante, debido a que su última controladora Jucarcorp

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

Group S.A. presenta estados financieros consolidados bajo Normas Internacionales de Información Financiera, y considerando que la Compañía cumple con todas las condiciones para aplicar la excepción para no presentar estados financieros consolidados establecidos en la NIIF 10 – Estados Financieros Consolidados, no presenta estados financieros consolidados con dicha subsidiaria, situación sobre la cual han sido informados todos sus propietarios sin que hayan manifestado objeciones a ello, por lo cual los estados financieros separados son los únicos estados financieros presentados por la Compañía (véase nota 5-e).

4. Cambios en políticas contables

a) Normas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero de 2019 y relevantes para la Compañía

A partir del 1ero. de enero 2019 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

- NIIF 16 – Arrendamientos (1)
- Características de cancelación anticipada con compensación negativa (modificaciones a la NIIF 9) (1)
- Modificación, reducción o liquidación del plan (modificaciones a la NIC 19) (1)
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF® Ciclo 2015–2017 (1)
- CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias

(1) *Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, no han generado impacto sobre los estados financieros adjuntos.*

- CINIIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias

La CINIIF 23 “La incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias” fue emitida por el IASB en junio de 2017. Esta interpretación fue desarrollada por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF). Una entidad aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. En esta circunstancia, una entidad reconocerá y medirá su activo o pasivo por impuestos diferidos o corrientes aplicando los requerimientos de la NIC 12 sobre la base de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales determinadas aplicando esta Interpretación.

Concretamente, esta Interpretación aborda las siguientes cuestiones:

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

- si una entidad considerará por separado el tratamiento impositivo incierto;
- los supuestos que una entidad realiza sobre la revisión de los tratamientos impositivos por las autoridades fiscales;
- cómo determinará una entidad la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales; y
- cómo considerará una entidad los cambios en hechos y circunstancias.

La administración de la Compañía junto con sus asesores fiscales al 31 de diciembre de 2019 ha determinado que no existen incertidumbres frente al tratamiento para determinar el impuesto a la renta, tanto para el impuesto a la renta corriente como para el impuesto diferido (véase nota 14-d).

b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no entran en vigor y que no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el IASB ha publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones realizadas a las normas ya existentes, las cuales aún no entran en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos pertinentes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer periodo que inicia a partir de la fecha de vigencia de dicho pronunciamiento.

Un listado de los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que la Compañía no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado el 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

- Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28) (1).
- NIIF 17 Contratos de seguros (1).
- Marco Conceptual para la Información Financiera.
- Definición de un negocio (modificaciones a la NIIF 3) (1).
- Definición de "material" o "con importancia relativa" (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8).
- Reforma de la tasa de interés de referencia (modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7) (1)
- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28) (1) (2)

(1) *Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, se estima no tendrán impacto sobre los estados financieros.*

(2) *Aplicación pospuesta de manera indefinida por parte del IASB.*

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados pero que todavía no entran en vigor, que se estima tendrán efecto en la Compañía pero que no han sido aplicados anticipadamente:

- Marco Conceptual para la Información Financiera

En marzo de 2018, el IASB aprobó el “Marco Conceptual para la Información Financiera”, que reemplazará al Marco Conceptual, revisado en 2010.

Una entidad usará el nuevo Marco Conceptual (cuando resulte pertinente) para períodos iniciados el 1 de enero de 2020. Se admite su aplicación anticipada. Sin embargo, debe destacarse que:

- el Marco Conceptual de 1989 y el Marco Conceptual de 2010 señalaban que el Marco Conceptual no es una Norma y no anula a ninguna Norma concreta;
- en el Marco Conceptual de 2018, el Consejo reconfirmó este estatus.

Para el desarrollo del Marco Conceptual de 2018, el IASB se basó en el Marco Conceptual de 2010—rellenando vacíos, así como aclarando y actualizándolo, pero sin reconsiderar fundamentalmente todos los aspectos del Marco Conceptual de 2010.

La Compañía considera que el cambio en el Marco Conceptual no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

- Definición de “material” o “con importancia relativa” (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)

En octubre de 2018, el IASB aprobó el documento “Definición de ‘material’ o ‘con importancia relativa’ (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)”. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un período que comience con anterioridad, revelará este hecho.

La nueva definición de “material” o “importancia relativa” de la NIC 1 y de la NIC 8 determina que la información es material o tiene importancia relativa si su omisión, expresión inadecuada o ensombrecimiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman a partir de los estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad que informa.

La Compañía considera que la modificación a la NIC 1 y la NIC 8 con relación a la definición de un “material” o “importancia relativa” no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

5. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”. Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

a) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

b) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas explicativas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (EUA), la cual es su moneda funcional.

El dólar de los EUA fue adoptado por el Ecuador como su moneda de circulación legal a partir de marzo del año 2000, por lo cual el dólar es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables de la Compañía que sirven de base para la preparación de los estados financieros se mantienen en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares para permitir la continuación del esquema monetario actual.

c) Uso de estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registra sobre una base prospectiva en el momento de conocida la variación.

A continuación, se describen los juicios y estimaciones significativos de la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que tienen un efecto importante en los estados financieros:

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

- Impuestos diferidos

La Compañía evalúa la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos basándose en estimaciones de resultados futuros. Dicha recuperabilidad depende en última instancia de la capacidad de la Compañía para generar beneficios imponibles a lo largo del periodo en que son deducibles los activos por impuestos diferidos. En el análisis se toma en consideración el calendario previsto de reversión de pasivos por impuestos diferidos, así como las estimaciones de beneficios tributables, sobre la base de proyecciones internas que son actualizadas para reflejar las tendencias más recientes.

La determinación de la adecuada clasificación de las partidas tributarias depende de varios factores, incluida la estimación del momento y realización de los activos por impuestos diferidos y del momento esperado de los pagos de impuestos. Los flujos reales de cobro y pago por impuestos sobre beneficios podrían diferir en las estimaciones realizadas por la Compañía, como consecuencia de cambios en la legislación fiscal o de transacciones futuras no previstas que pudieran afectar los saldos tributarios.

d) Negocio en marcha

A la fecha de los presentes estados financieros, excepto por lo mencionado en la nota 18 de eventos subsecuentes que podría modificar la situación financiera de la Compañía en periodos futuros, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan generar dudas sobre la posibilidad de que la Compañía siga operando normalmente como empresa en marcha.

e) Información requerida a controladoras intermedias que optan por presentar solo estados financieros separados

La NIIF 10- Estados Financieros Consolidados permite que una entidad que es controladora de otra entidad no presente estados financieros consolidados, y solo presente estados financieros separados que cumplan con los requerimientos de la NIC 27, cuando cumpla con todas las siguientes condiciones:

- i) es una subsidiaria total o parcialmente participada por otra entidad y todos sus otros propietarios, incluyendo los titulares de acciones sin derecho a voto, han sido informados de que la controladora no presentará estados financieros consolidados y no han manifestado objeciones a ello;
- ii) sus instrumentos de deuda o de patrimonio no se negocian en un mercado público (ya sea una bolsa de valores nacional o extranjera, o un mercado no organizado, incluyendo mercados locales o regionales);
- iii) no registra sus estados financieros, ni está en proceso de hacerlo, en una comisión de valores u otra organización reguladora, con el propósito de emitir algún tipo de instrumentos en un mercado público; y
- iv) su controladora final, o alguna de las controladoras intermedias, elabora estados financieros consolidados que se encuentran disponibles para uso público y cumplen con las NIIF, en los cuales las subsidiarias se consolidan o miden a valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con esa NIIF.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

Dado que la Compañía cumple con todas las condiciones anteriormente enunciadas, posee el estatus de "controladora intermedia" exceptuada de presentar estados financieros consolidados. Por tal motivo, la administración de la Compañía ha decidido emplear esta opción de políticas contable, y los presentes estados financieros son estados financieros separados de conformidad con la NIC 27 (y otras NIIF relevantes), y constituyen la única información financiera de la Compañía que será publicada conforme a NIIF. Esto resulta en el cumplimiento integral y sin reservas de las NIIF, tal como se indica en la nota 3.

La entidad que controla a la Compañía y que elaborará estados financieros consolidados para uso público, que cumplen con las NIIF es Jucarcorp Group S.A. la cual fue constituida de conformidad con las leyes vigentes en la República del Ecuador, siendo el domicilio principal de esta controladora la calle Corea No. 126 y Av. Amazonas en la ciudad de Quito. Los estados financieros consolidados elaborados por Jucarcorp Group S.A. podrán observarse en el portal de información de la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en la información económica existente para dicha entidad.

La Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 poseía una participación del 88,54% en su subsidiaria Proadser S.A. tal como se detalla en la nota 12.

f) Gastos

Los gastos se registran al valor de la contraprestación recibida en los períodos con los cuales se relacionan. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

g) Inversiones en subsidiarias y asociadas

Inversiones en subsidiarias

La Compañía mide sus inversiones en la subsidiaria al valor de participación patrimonial. Bajo este método la inversión se registra inicialmente al costo, y posteriormente se reconoce en los resultados del periodo por los cambios posteriores a la adquisición en la parte del inversor de los activos netos de la subsidiaria.

Los dividendos en efectivo recibidos de la subsidiaria se reconocen como una reducción de la inversión.

Inversiones en asociadas

Las inversiones en acciones en asociadas se dividen en aquellas en las cuales la Compañía no posee influencia significativa (posee el 20% o más de las acciones o

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

participaciones con derecho a voto). Inicialmente se registran al costo, y posteriormente se miden al valor razonable, para lo cual la Compañía establece un método de valoración que permita su adecuada estimación. La Compañía reconoce los dividendos recibidos de estas inversiones en el resultado del periodo en el cual se establezca su derecho a recibirlo.

h) Instrumentos financieros

Reconocimiento y baja

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y dados de baja a la fecha en que ocurra la transacción.

Clasificación y medición inicial de los activos financieros

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la transacción (cuando corresponda). excepto de aquellas cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente significativo de financiamiento y son medidos al precio de la transacción de acuerdo con las disposiciones de la NIIF 15.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- A costo amortizado
- A valor razonable con cambio en resultados
- A valor razonable con cambio en otros resultados integrales

En los períodos presentados la Compañía no tiene activos financieros clasificados a valor razonable con cambio en otros resultados integrales.

La clasificación está determinada por:

- El modelo de negocios de la entidad para administrar los activos financieros;
- y,
- Las características contractuales de los flujos de efectivo.

La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

Reconocimiento posterior de los activos financieros

Los activos financieros se reconocen como se describe a continuación:

i) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden al costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan como a valor razonable con cambio en resultados):

- se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales; y,
- los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente.

Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, sin embargo, se omite el descuento debido a que el efecto del descuento es irrelevante.

ii) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio diferente a "retener para cobrar" o "retener para cobrar y vender" se clasifican a valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Además, independientemente del modelo de negocio, los activos financieros cuyos flujos de efectivo contractuales no son únicamente pagos del principal e intereses se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados. Todos los instrumentos financieros derivados se incluyen en esta categoría, excepto aquellos designados y efectivos como instrumentos de cobertura, para los cuales se aplican los requisitos de contabilidad de cobertura.

La categoría contiene el efectivo en bancos medido a su valor razonable de acuerdo con los requisitos de la NIIF 9, que no permite la medición al costo.

Los activos en esta categoría se miden a valor razonable con cargo a resultados. Los valores razonables de los activos financieros en esta categoría se determinan por referencia a transacciones de mercado activas.

Deterioro de los activos financieros

Los requisitos de deterioro de la NIIF 9 utilizan información prospectiva para reconocer pérdidas crediticias a través del modelo de pérdida crediticia esperada.

Los instrumentos dentro del alcance de los nuevos requisitos incluían cuentas por cobrar – comerciales, activos contractuales reconocidos y medidos según la NIIF 15.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

El reconocimiento de pérdidas crediticias ya no depende de que la Compañía identifique primero un evento de pérdida crediticia. En cambio, la Compañía considera una gama más amplia de información al evaluar el riesgo de crédito y medir las pérdidas crediticias esperadas, incluidos los eventos pasados, las condiciones actuales, las condiciones razonables y previsiones soportables que afectan la capacidad de cobro esperada de los flujos de efectivo futuros del instrumento.

Al aplicar este enfoque prospectivo, se hace una distinción entre:

- Activos financieros que no se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial o que tienen bajo riesgo de crédito ('Etapa 1'); y,
- Activos financieros que se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial, y cuyo riesgo de crédito no es bajo ("Etapa 2").

"Etapa 3" cubriría los activos financieros que tienen evidencia objetiva de deterioro a la fecha de reporte.

Se reconocen "pérdidas crediticias esperadas de 12 meses" para la primera categoría, mientras que las "pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo" se reconocen para la segunda categoría.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. La Compañía determina que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, la Compañía siempre efectúa una medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida para las otras cuentas por cobrar y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de estimación y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de estimación.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía aplicó el modelo de pérdidas crediticias esperadas considerando el riesgo de crédito como bajo debido a que son saldos pendientes de cobro a compañías del mismo grupo económico y que tienen los flujos necesarios de requerirlo para el pago de las obligaciones.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

Clasificación y medición de los pasivos financieros

Los pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable y, cuando corresponde, se ajustan los costos asociados a la transacción, a menos que la Compañía haya designado un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Posteriormente, los pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto para derivados y pasivos financieros designados a valor razonable con cambio en resultados, que se contabilizan posteriormente a valor razonable con cargo a pérdidas o ganancias reconocidas en resultados (que no sean instrumentos financieros derivados designados y sean efectivos como instrumentos de cobertura).

Todos los cargos relacionados con intereses y, si corresponde, a cambios en el valor razonable de un instrumento que son reportados en resultados se incluyen dentro de los costos y/o ingresos financieros.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los pasivos financieros de la Compañía representan principalmente por obligaciones de pago con proveedores y dividendos por pagar a los accionistas. Las obligaciones de pago con proveedores generados en el curso ordinario de las operaciones que se manejan en condiciones normales de crédito por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor nominal de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo. Las otras cuentas por pagar representan principalmente dividendos por pagar a los accionistas que se valoran por su costo amortizado.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

i) Impuesto a la renta

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta reconocido en los resultados del período incluye la suma del impuesto diferido y el impuesto corriente, que no se ha reconocido en otras partidas de utilidad integral o directamente en el patrimonio neto.

Impuesto corriente

El impuesto a la renta corriente por pagar se calcula sobre la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable debido a que excluye rubros de ingreso o gasto que son imposables o deducibles en otros años o que nunca

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

serán imponibles o deducibles. El pasivo de la Compañía por impuesto a la renta corriente es calculado usando una tasa impositiva aprobada a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Impuesto diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que se puede compensar: a) las diferencias temporarias; y, b) pérdidas o créditos fiscales no utilizados, pero solo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra los cuales utilizar esas pérdidas o créditos fiscales no usados.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

j) Capital social, reserva legal y resultados acumulados

El estado de cambios en el patrimonio incluye: el capital social, la reserva legal y los resultados acumulados.

El capital social constituye las aportaciones de los accionistas y representadas en acciones comunes, nominativas y en circulación.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

Los otros componentes de patrimonio de los accionistas incluyen lo siguiente:

Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

De acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor de la cuenta de Resultados Acumulados por aplicación de NIIF por primera vez generado por la Compañía podrá ser capitalizado en el valor que exceda al valor de las pérdidas acumuladas existentes y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados

De acuerdo con la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general. Conforme la legislación vigente las Compañías deberán considerar que todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en los ejercicios económicos, y que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado.

Distribución de dividendos

La distribución de dividendos pagadera a los accionistas se incluye como pasivo cuando los dividendos han sido aprobados para su distribución en junta general.

k) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía utiliza el método directo para la presentación de los flujos de efectivo de las actividades de operación, además ha definido las siguientes consideraciones:

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

Efectivo en bancos: El efectivo en bancos está compuesto por las disponibilidades en los depósitos monetarios que se mantiene en bancos. Los activos registrados en efectivo se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo en bancos es presentado por la Compañía neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo.

Actividades de financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

I) Clasificación de los saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisfizo alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisfizo alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantenían fundamentalmente para negociación;
- iii) debían liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o,
- iv) la Compañía no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

De acuerdo con lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos materiales, que entran en el proceso productivo, y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

m) Estado de resultado

El estado del resultado del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, costos y gastos, en un único estado financiero.

La NIC 1 requiere que las partidas del otro resultado integral sean agrupadas en dos categorías: (a) las partidas que no serán reclasificados posteriormente al resultado del ejercicio; y, (b) las partidas que pueden ser reclasificadas en el futuro al resultado del período cuando se cumplan determinadas condiciones.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

6. Riesgo de instrumentos financieros

a) Objetivos y políticas de administración del riesgo

La Compañía está expuesta a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros de la Compañía por categoría se resumen en la nota 7. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La Administración de riesgos de la Compañía se coordina con la alta Gerencia y se enfoca en asegurar los flujos de efectivo de la Compañía a corto y a mediano plazo al minimizar la exposición a los mercados financieros.

La Compañía no se involucra activamente en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone la Compañía se describen más adelante. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

b) Análisis de riesgo de inversión

El riesgo de inversión es la posibilidad de que la Compañía pierda una parte o toda su inversión inicial mantenida o la probabilidad de obtener ganancias inferiores a lo previsto.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

La administración de la Compañía mitiga este riesgo invirtiendo los fondos o recursos disponibles de acuerdo con estrategias diseñadas por sus accionistas, después de atender todas las necesidades normales de flujo para su operación, considerando el tiempo que se requiere esperar de cada inversión para obtener un rendimiento.

c) Análisis del riesgo de mercado

Comercialmente, la Compañía tiene como riesgo el incremento de la competencia, sin embargo; los mismos son mitigados con la fidelización del mercado a través de acuerdos mantenidos con sus empresas relacionadas a las cuales les brinda este servicio. Adicionalmente, existe la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tasa de cambio, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

La administración de estos riesgos es establecida por la Administración de la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

Riesgo de tasa de interés

La estructura de financiamiento de la Compañía está sustentada desde años anteriores principalmente con el financiamiento a través del grupo económico al cual pertenece. Actualmente, la Compañía no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés, debido a que mantiene únicamente préstamos con sus relacionadas a una tasa de interés fija.

Adicionalmente, la tasa de interés promedio generado por la entrega de préstamos a sus relacionadas fue durante el 2019 y 2018 del 2%.

d) Análisis del riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte falle en liberar una obligación a la Compañía.

La Compañía está expuesta al riesgo crediticio de los activos financieros, incluyendo efectivo en bancos y otras cuentas por cobrar. La máxima exposición de riesgo crediticio por parte de la Compañía se limita a un monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de reporte, como se resume a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en bancos	2.136	1.794
Otras cuentas por cobrar	1.910.102	2.272.980

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

La Compañía monitorea continuamente los incumplimientos y retrasos de las otras cuentas por cobrar con compañías relacionadas, identificados ya sea de manera individual o por grupo, e incorpora esta información a sus controles de riesgo crediticio. La política de la Compañía es tratar solamente con contrapartes solventes y que tengan el compromiso de cumplimiento de sus obligaciones.

A diciembre de 2019 y 2018 la Compañía no presenta cuentas por cobrar comerciales.

Efectivo y depósitos mantenidos en bancos

El riesgo de crédito con respecto a los saldos en efectivo mantenidos en bancos se gestiona a través de la diversificación de los depósitos bancarios, y solo con las principales instituciones financieras acreditadas. El riesgo crediticio para el efectivo en bancos se considera como insignificante, ya que la contraparte es una institución financiera local de reputación en el mercado y con altas calificaciones por parte de empresas calificadoras independientes como se detalla a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco de la Producción S.A. Produbanco (1)	AAA- / AAA-	AAA- / AAA-

(1) Calificación de riesgos emitida por PCR Pacifit S.A. / Bank Watch Ratings S.A.

Otras cuentas por cobrar

La Compañía supervisa continuamente la calidad crediticia y de liquidez de sus subsidiarias y asociadas. Los otros activos financieros a costo amortizado representan principalmente por los dividendos por cobrar a su subsidiaria.

La evaluación sobre la necesidad de provisión por deterioro de otras cuentas por cobrar se ha realizado a través de la evaluación del método general basado en una evaluación individual de cada deudor. Al 31 de diciembre de 2019, se ha realizado una provisión de US\$ 2.030 (US\$ 3.602 para el año 2018).

e) Análisis del riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez consiste en que la Compañía pueda no ser capaz de cumplir con sus obligaciones. La Compañía gestiona sus necesidades de liquidez al monitorear los pagos de su operación normal, así como pronosticar entradas y salidas de efectivo en el negocio por concepto de dividendos. Las necesidades de liquidez se monitorean en distintos rangos de tiempo, en una base de proyección anual la cual es ajustada mensualmente.

Por otra parte, la Compañía estima que el grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión establecidos en sus presupuestos de operación.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

Los requerimientos de efectivo neto se comparan con el efectivo disponible para poder determinar el alcance máximo o cualquier déficit, lo cual muestra que la administración espera tener los recursos suficientes durante todo el periodo analizado.

La Compañía considera los flujos de efectivo esperados de los activos financieros al evaluar y administrar el riesgo de liquidez, en particular sus recursos de efectivo en bancos y sus otras cuentas por cobrar. Los recursos de la Compañía mantenidos en efectivo o en depósitos en bancos, así como las otras cuentas por cobrar exceden significativamente los requerimientos de flujo de efectivo actuales.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los pasivos financieros no derivados de la Compañía tienen vencimientos tal y como se resume a continuación:

2019		
	Hasta tres meses	Total
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.147.830	1.147.830

2018		
	Hasta tres meses	Total
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	1.384.643	1.384.643

f) Análisis del riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Procesos, que son las acciones de calidad que interactúan para llevar a cabo las operaciones de la Compañía.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que la entidad administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y de alta gerencia, basados en sistemas de reportes internos y externos.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

7. Mediciones a valor razonable

Instrumentos financieros por categoría

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros de la Compañía son similares a los reconocidos en los estados financieros. Un detalle por tipo y antigüedad era como sigue:

Al 31 de diciembre de 2019	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos según estado de situación financiera:			
Efectivo en bancos	2.136		2.136
Otras cuentas por cobrar		1.910.102	1.910.102
Total	2.136	1.910.102	1.912.238
Pasivos según estado de situación financiera:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		1.147.830	1.147.830

Al 31 de diciembre de 2018	Valor razonable con cambio en resultados	Costo amortizado	Total
Activos según estado de situación financiera:			
Efectivo en bancos	1.794		1.794
Otras cuentas por cobrar		2.272.980	2.272.980
Total	1.794	2.272.980	2.274.774
Pasivos según estado de situación financiera:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		1.384.643	1.384.643

Mediciones a valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha que se genera el estado de situación financiera para su revelación en notas.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- a) Nivel 1 – Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- b) Nivel 2 – Partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- c) Nivel 3 – Partidas no observables para el activo o pasivo.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

En los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se han realizado transferencias entre el Nivel 1 y el Nivel 2.

Estimación del valor razonable

Los activos y pasivos financieros clasificados como activos al valor razonable con impacto en resultados son medidos bajo el marco establecido por los lineamientos contables del IASB para mediciones de valores razonables y exposiciones.

Para fines de estimar el valor razonable del efectivo en bancos, la Compañía usualmente elige usar el costo histórico porque el valor en libros de los activos o pasivos financieros con vencimientos de menos de noventa días se aproxima a su valor razonable.

La Compañía considera que los valores razonables de las otras cuentas por cobrar, y cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los plazos de crédito se enmarcan en la definición de condiciones normales de negocio.

Instrumentos financieros derivados

La Compañía no ha efectuado transacciones que den origen a instrumentos financieros derivados.

Valor razonable de activos no financieros

La Compañía no posee activos no financieros medidos al valor razonable.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

8. Políticas y procedimientos de administración de capital

Los objetivos sobre la administración de capital de la Compañía son:

- Garantizar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha
- Proporcionar un retorno adecuado a los accionistas

El objetivo de la Compañía en la administración de capital es mantener una proporción financiera de capital a financiamiento adecuada para sus operaciones.

La Compañía determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente mientras evita un apalancamiento excesivo, ratio que se presenta a continuación:

	2019	2018
Total de recursos ajenos (1)	1.147.889	1.384.803
Menos: Efectivo en bancos	(2.136)	(1.794)
Deuda neta	1.145.753	1.383.009
Total de patrimonio neto	19.006.553	16.614.998
Capital total (2)	20.152.306	17.998.007
Ratio de apalancamiento (3)	5,69%	7,68%

- (1) Comprenden las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y los pasivos por impuestos corrientes.
- (2) Se calcula sumando el patrimonio neto más la deuda neta.
- (3) Es igual a la deuda neta dividida para el capital total.

9. Gastos administrativos

El detalle de los gastos administrativos por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue como sigue:

	2019	2018
Impuesto y contribuciones	64.782	50.560
Fee administrativo	12.000	12.000
Servicios de representación	6.000	7.200
Honorarios profesionales	3.420	4.260
Suministros de oficina	51	37
Provisión deterioro	-	3.602
Otros	165	3
Total	86.418	77.662

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

10. Otras cuentas por cobrar

El saldo de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Dividendos por cobrar (nota 11)	1.320.111	1.328.111
Préstamos a relacionadas (nota 11)	592.016	923.471
Anticipo inversión (nota 11)	-	24.996
Otros	6	4
	<hr/> 1.912.133	<hr/> 2.276.582
Provisión por deterioro (1)	(2.031)	(3.602)
Total	1.910.102	2.272.980
	<hr/>	<hr/>
Menos porción largo plazo de los préstamos a relacionadas:	(588.483)	-
Total otras cuentas por cobrar corrientes	1.321.619	2.272.980

- (1) El saldo correspondiente a la provisión por el deterioro de otras cuentas por cobrar, basado en el método de pérdidas esperadas. A diciembre 2019 y 2018 el movimiento de la provisión fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año	3.602	-
Reverso provisión	(1.571)	-
Cargo al gasto del año	-	3.602
Saldo al final del año	2.031	3.602

11. Saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas

La Compañía forma parte del grupo económico "KFC" y debido a la integración del negocio realiza transacciones con compañías y partes relacionadas, las cuales podrían no ser realizadas en condiciones iguales que las mantenidas con terceros.

Un resumen de los saldos con compañías y partes relacionadas al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos:		
<u>Otras cuentas por cobrar (nota 11):</u>		
Dividendos por cobrar:		
Proadser S.A. (1)	1.320.111	1.328.111
	<hr/> 1.320.111	<hr/> 1.328.111
Préstamos a relacionadas:		
Proadser S.A. (2)	521.764	923.471
Royalstate S.A. (3)	70.253	-
	<hr/> 592.016	<hr/> 923.471

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

Anticipo inversión:		
Tutosnack S.A. (4)	-	24.996
	-	24.996
Total	1.912.127	2.276.578

2019 **2018**

Pasivos:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar **(nota 13):**

Cuentas por pagar comerciales- compañías relacionadas:		
Fornax Group Corp	5.530	6.710
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.	1.100	6.600
	6.630	13.310
Otras cuentas por pagar – dividendos por pagar:		
Jucarcorp Group S.A.	750.000	750.000
Anhalzer Valdivieso Fernando Javier	99.436	127.500
Anhalzer Valdivieso Jorge Juan	99.436	127.500
Anhalzer Valdivieso Pablo Victor	99.436	127.500
Anhalzer Valdivieso Margarita	90.319	127.500
Valdivieso Briz Gloria Jimena	-	109.353
	1.138.626	1.369.353
Total	1.145.256	1.382.663

Un resumen de las transacciones que generaron los saldos antes presentados fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Ingresos:</u>		
<u>Otros ingresos:</u>		
Ingresos por intereses:		
Proadser S.A.	17.229	22.135
Tutosnack S.A.	520	-
Royalstate S.A.	253	-
Total	18.002	22.135

Gastos:

Gastos administrativos:

Fee administrativo:		
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.	12.000	12.000
Servicios de representación:		
Fornax Group Corp	6.000	7.200
Otros:		
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.	136	-
Total	18.136	19.200

(1) El saldo por cobrar correspondía al saldo de dividendos distribuidos por su subsidiaria, de acuerdo con acta de junta general de accionistas celebrada el

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

25 de septiembre de 2018, en la cual se aprueba la repartición de US\$1.328.111, del cual se ha cancelado US\$8.000 en el año 2019.

- (2) Corresponde a un préstamo entregado a su relacionada Proadser S.A. destinado para las operaciones normales del negocio. El monto original es de US\$ 520.513, otorgados desde el año 2018 a una tasa de interés 2%, con plazo de 5 años, sin garantías. Los intereses devengados y reconocidos en los resultados del periodo 2019 y 2018 ascienden a US\$ 17.229 y US\$ 22.135, respectivamente.
- (3) Corresponde al préstamo otorgado a su relacionada, con una tasa de interés del 2% anual, con un plazo de 60 meses contados a partir del 28 de octubre de 2019, fecha en la cual se suscribió el contrato.
- (4) En el año 2018 se realizó un anticipo de inversión por US\$24.996, acordada mediante junta de accionistas de la compañía Tutosnack S.A. por concepto del aumento de capital, en el año 2019, se realizó a través de escritura pública celebrada el 26 de junio de 2019 y registrada en el registro mercantil con N°4024 el 18 de julio de 2019, la capitalización de este aporte.
- (5) Corresponde a saldos pendientes de pago a los accionistas por la cancelación de dividendos de las utilidades no distribuidas del periodo 2010 y 2013 por US\$ 39.687 y US\$ 1.460.313, respectivamente, los cuales fueron decretados en la junta general de accionistas celebrada el 25 de septiembre de 2018, al 31 de diciembre de 2019, se ha realizado la cancelación a los accionistas de US\$ 361.374, el saldo pendiente será pagadero cuando existan los flujos de fondos necesarios, por lo cual no existe una fecha establecida de pago.

12. Inversiones en subsidiarias y asociadas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la composición de las inversiones en subsidiarias y asociadas fue como sigue:

	2019		2018	
	Porcentaje de participación	Valor en libros	Porcentaje de participación	Valor en libros
<u>Inversiones en subsidiarias (1):</u>				
Proadser S.A.	88,54%	18.175.573	88,54%	15.678.313
<u>Inversiones en asociadas sin influencia significativa (1) (2):</u>				
Tutosnack S.A.	10,17%	25.326	10,00%	38.783
Total		18.200.899		15.717.096

- (1) Las inversiones en subsidiarias y asociadas sin influencia significativa se registran al valor de participación patrimonial, cada periodo se reconoce en los resultados del periodo los cambios en los activos netos de la subsidiaria y asociada. El ajuste por valor patrimonial proporcional registrado en resultados en el año 2019 fue de US\$ 2.497.261 como ingreso en la valoración de la inversión de Proadser S.A. y US\$ 38.454 como pérdida en

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

la valoración de la inversión de Tutosnack S.A. (US\$ 1.764.593 en ingreso por este concepto en el año 2018).

(2) El 26 de junio de 2019 su asociada la compañía Tutosnack S.A. incrementó su capital suscrito al valor de US\$ 640.000 mediante el aumento de 239.200 nuevas acciones de las cuales US\$ 24.996 correspondieron a un incremento atribuible a la Compañía mediante la capitalización del anticipo de inversión entregado en el año 2018, incremento equivalente a 24.996 acciones de US\$ 1 cada una, con lo cual generó una participación en subsidiaria del 10,17%. En 18 de julio de 2019 se inscribió en el registro mercantil la escritura de aumento de capital suscrito, fijación de capital autorizado y reforma del estatuto social de la compañía Tutosnack S.A.

13. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fueron como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Comerciales:		
Compañías relacionadas (nota 11)	6.630	13.310
Proveedores	2.574	1.981
	<hr/> 9.204	<hr/> 15.291
Otras cuentas por pagar:		
Dividendos por pagar (nota 11)	1.138.626	1.369.353
Total	<hr/> 1.147.830	<hr/> 1.384.643

14. Impuesto a la renta

a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 28% y 25% aplicable a la utilidad gravable, en proporción a la participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2019 y 2018. Un detalle de la conciliación tributaria fue como sigue:

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	2.391.555	3.162.478
Menos: Ingresos exentos	(2.498.832)	(3.217.363)
Más: Gastos no deducibles	38.849	25.570
Base imponible de impuesto a la renta	(68.428)	(29.316)
Crédito tributario por:		
Anticipo impuesto a la renta pagado	(30.423)	-
Retenciones de impuesto a la renta	(798)	(443)
Crédito tributario impuesto a la renta	(31.221)	(443)

- (1) Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en el Ecuador están obligados a informar periódicamente al Servicio de Rentas Internas sobre la totalidad de su composición societaria, a fin de poder aplicar la tarifa corporativa de impuesto a la renta del 25% (caso contrario deberá aplicar la tasa del 28%). A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía ha cumplido con esta disposición legal.

b) Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se reconocen por el método del balance general, originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, al 31 de diciembre del 2019 la Compañía identificó partidas que generaban dicho impuesto, un detalle es como sigue:

Concepto	<u>2019</u>			
	Saldo al inicio del año	Retenciones del año	Anticipo impuesto a la renta pagado	Saldo al final del año
<i>Activos por impuestos diferidos en relación con:</i>				
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	443	355	30.423	31.221

Concepto	<u>2018</u>		
	Saldo al inicio del año	Retenciones del año	Saldo al final del año
<i>Activos por impuestos diferidos en relación con:</i>			
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	-	443	443

Al 31 de diciembre de 2019, el saldo del activo por impuesto a la renta diferido representa principalmente el crédito tributario originado por las retenciones en la fuente efectuadas por los clientes a la Compañía, el cual es recuperable mediante la compensación con el impuesto a la renta causado del periodo corriente o de periodos futuros, o mediante reclamo previa presentación de la respectiva solicitud al Servicio de Rentas Internas. Dicho activo ha sido contabilizado de conformidad con lo establecido en la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias".

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

c) Precios de transferencia

De conformidad con las normas tributarias vigentes los contribuyentes que efectúen operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, están obligados a determinar sus ingresos, costos y deducciones aplicando la metodología estipulada en la Ley de Régimen Tributario Interno y tomando como referencia el principio de plena competencia. Cualquier efecto resultante se incluirá como una partida gravable en la determinación del impuesto a la renta corriente.

Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$ 3.000.000, deberán presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, así como estableció que los sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los US\$ 15.000.000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Dicha información deberá ser presentada en un plazo no mayor a 60 días posterior a la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, debido a que las transacciones con compañías relacionadas locales y del exterior no superan los US\$ 3.000.000 y son inferiores a los US\$15.000.000, de acuerdo con la legislación vigente la Compañía no se encuentra dentro del Régimen de Precios de Transferencia.

d) Posiciones tributarias inciertas

Tal como se detalla en la nota 4 (a) a partir del 1 de enero de 2019 la Compañía aplica la CINIIF 23 “La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias”.

A la fecha la administración de la Compañía considera que no existen posiciones tomadas en la determinación del impuesto a la renta que generen incertidumbre sobre su aceptación de acuerdo con la legislación fiscal vigente.

e) Reforma tributaria

Mediante Registro Oficial No. 111 de 31 de diciembre de 2019, se emitió la “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria” mediante la cual se generaron entre otras las siguientes reformas tributarias vigentes a partir del año 2020 y que por su naturaleza podrían aplicar a la Compañía:

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

Dividendos

- Los dividendos distribuidos a personas naturales residentes en el Ecuador estarán gravados en el 40% y estarán sujetos a retención en la fuente de hasta el 25% conforme resolución que emita el SRI.
- Se elimina el crédito tributario por dividendos pagados a personas naturales residentes en el Ecuador que son accionistas o beneficiarios efectivos de compañías ecuatorianas.
- Los dividendos distribuidos a sociedades nacionales estarán exentos del impuesto a la renta.
- Cuando una Sociedad incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.
- La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos.

Ingresos exentos

- Los pagos parciales por rendimientos financieros en un periodo menor a 360 días serán considerados exentos, siempre que la inversión haya cumplido con todos los requisitos legales para su exención.
- Serán ingresos exentos aquellos derivados directa y exclusivamente de la ejecución de proyectos financieros en su totalidad con créditos o fondos, ambos con carácter no reembolsable de gobierno a gobierno, percibidos por empresas extranjeras de nacionalidad del país donante.

Deducciones en gastos financieros

- Para que sean deducibles los intereses pagados o devengados por bancos, compañías aseguradoras y entidades del sector financiero de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, por créditos otorgados de manera directa o indirecta por partes relacionadas el monto de estos no podrá ser mayor al 300% con respecto al patrimonio.
- Para las otras sociedades o personas naturales, el monto total del interés neto en operaciones efectuadas con partes relacionadas no podrá ser superior al 20% de la utilidad antes de participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones.
- No serán deducibles los intereses pagados a partir de enero de 2020 cuya tasa exceda la permitida por el Banco Central del Ecuador, por créditos otorgados entre septiembre y diciembre de 2019 por IFIS nacionales o internacionales o entidades financieras calificadas por los entes de control en Ecuador, cuyo capital haya sido destinado para el pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

Anticipo de impuesto a la renta

Se eliminar la obligación del pago del anticipo de impuesto a la renta; pudiendo anticiparse de forma voluntaria el impuesto equivalente al 50% del impuesto a la renta causado en el año anterior menos retenciones en la fuente efectuadas en el ejercicio fiscal anterior.

Retenciones en la fuente

Serán agentes de retención los contribuyentes que cumplan con los requisitos que emitirá el SRI mediante resolución.

Impuesto a los consumos especiales

- Se incluyen como productos grabados con tarifa ad-valorem ICE los siguientes con diferentes porcentajes: tabaco; bebidas gaseosas; bebidas energizantes; servicios de telefonía móvil y planes que comercialicen únicamente voz, datos y SMS excluyendo a servicios prepagados; fundas plásticas.
- Se modifican las tarifas de ICE a cervezas bebidas alcohólicas y alcohol.

Impuesto a la salida de divisas

- Se rebaja el requisito del plazo de crédito a 180 días para que los créditos al exterior, inversiones y rendimientos financieros estén exonerados de ISD.
- Los pagos de dividendos a sociedades extranjeras o personas naturales no residentes en el exterior cuando estén domiciliados en paraísos fiscales estarán exonerados del pago del ISD, no aplicable cuando dichos contribuyentes sean accionistas dentro de la cadena de propiedad de la compañía que reparte dividendos.
- Los pagos efectuados al exterior por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital relacionados con:
 - Inversiones provenientes del exterior ingresadas al mercado de valores del Ecuador.
 - Valores emitidos por sociedades domiciliadas en el Ecuador que hubieren sido adquiridas en el exterior, destinadas al financiamiento de vivienda, microcrédito e inversiones productivas.
 - Depósitos a plazo o inversiones con recursos provenientes del exterior, en instituciones del sistema financiero nacional.

Estarán gravados con ISD los pagos al exterior por concepto de amortización de capital e intereses generados sobre préstamos generados entre septiembre y diciembre de 2019 por IFIS nacionales o internacionales o entidades financieras calificadas por los entes de control en Ecuador, cuyo capital haya sido destinado para el pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

f) Revisión fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias. A la fecha, el Servicio de Rentas Internas tiene el derecho de revisar el impuesto a la renta del año 2017 al 2019.

15. Patrimonio de los accionistas

Capital social

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 está representado por 100.000 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 cada una y con derecho a voto.

Su composición accionaria por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fue la siguiente:

<u>Accionista</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Acciones</u>	<u>%</u>
Jucacorp Group S.A.	Ecuatoriana	50.000	50%
Anhalzer Valdivieso Fernando Javier	Ecuatoriana	10.000	10%
Anhalzer Valdivieso Jorge Juan	Ecuatoriana	10.000	10%
Anhalzer Valdivieso Margarita	Ecuatoriana	10.000	10%
Anhalzer Valdivieso Pablo Víctor	Ecuatoriana	10.000	10%
Valdivieso Briz Gloria Jimena	Ecuatoriana	10.000	10%
Total		100.000	100%

Distribución de dividendos

En el año 2018 con junta de acciones de fecha 25 de septiembre de 2018, se decidió la distribución de dividendos correspondiente a los años 2010 y 2013 por un total de US\$ 1.500.000.

Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de administración de capital de la Compañía tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones y el mantenimiento de las operaciones de la Compañía.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

- Maximizar el valor de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado.

Resultados acumulados

De acuerdo con la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general.

16. Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiación

Los cambios en los pasivos de la Compañía que surgieron de las actividades de financiamiento al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

2019				
	Saldo al inicio	Reclasificación	Efectivo recibido (entregado)	Saldo al final
Dividendos por pagar	1.369.353	(230.727)	-	1.138.626

2018				
	Saldo al inicio	Dividendos	Efectivo recibido (entregado)	Saldo al final
Dividendos por pagar	-	1.500.000	(130.647)	1.369.353
Préstamos con compañías relacionadas	213.700	-	(213.700)	-
	213.700	1.500.000	(344.347)	1.369.353

17. Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2019, para efectos de presentación comparativa de los estados financieros auditados de acuerdo con el cumplimiento de Normas Internacionales de Información Financiera, hemos reclasificado ciertas partidas de nuestros balances internos, cuyo detalle fue como sigue:

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

2019				
	Saldo Estados Financieros previamente presentados	Debe	Haber	Estados Financieros presentados reexpresados
Estado de situación financiera				
Activo corriente:				
Cuentas por cobrar comerciales	1.251		1.251	-
Otras cuentas por cobrar	1.390.368	1.251	70.000	1.321.619
Activos por impuestos corrientes	41.305		31.221	10.084
Activo no corriente:				
Otras cuentas por cobrar L/P	518.483	70.000		588.483
Activos por impuestos diferidos	-	31.221		31.221
Patrimonio:				
Resultado acumulado	16.464.998	6.201.283		10.263.715
Adopción NIIF por primera vez - superávit por revaluación	-		6.201.283	6.201.283

18. Eventos subsecuentes

Desde el 31 de diciembre de 2019, la propagación del virus **COVID 19** ha impactado severamente a muchas economías locales alrededor del mundo. En muchos países, incluidos el Ecuador, los negocios como el caso de la Compañía han sido forzados a cerrar o limitar sus operaciones por largos o indefinidos períodos de tiempo. Las medidas tomadas para contener el virus incluyen restricción de viajes, cuarentenas, distanciamiento social y cierre de servicios no esenciales, lo que ha ocasionado una paralización de los negocios a nivel mundial, resultando en una desaceleración de la economía. El Gobierno del Ecuador ha tomado medidas fiscales y monetarias para estabilizar las condiciones económicas del país.

La Compañía ha determinado que esta situación constituye un evento subsecuente que no requiere ajustes al 31 de diciembre de 2019, consecuentemente la posición financiera y los resultados de sus operaciones al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 no reflejan su impacto. La duración y el impacto de la pandemia de **COVID 19**, así como la efectividad de las medidas del Gobierno, no pueden ser establecidas confiablemente a la fecha de este informe. Por lo que no es posible estimar la duración y la magnitud de las consecuencias, así como el impacto de estas en la posición financiera y los resultados de la Compañía para períodos futuros incluyendo el año 2020.

Rentas e Inmobiliarias Rentbil S. A.

19. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos de **Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A** por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fueron autorizados para su publicación por la Administración de la Compañía el 19 de junio de 2020, y serán aprobados de manera definitiva en Junta de Accionistas de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.



Fornax Group Corp
Representante Legal
Narciza Espin
Apoderado Especial



Alisson Salazar
Contadora