

**INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

**ÍNDICE**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
PYMES		Pequeñas y Medianas Entidades
Compañía	-	Inmobiliaria Bavaria S.A.





MOORE & ASOCIADOS CIA. LTDA.

Q Av. Amazonas N21 - 147 y Robles,  
Edif. Río Amazonas, piso 8, Of. 806  
T +593 (2) 2525 547  
Quito – Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Víctor  
Hugo Sicouret, Edif. Las Cámaras  
Torre A, piso 4  
T +593 (4) 2683 759  
Guayaquil – Ecuador EC090506  
[ec.moore-global.com](http://ec.moore-global.com)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los señores accionistas de:

**INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**

Quito, 30 de junio del 2020

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Bavaria S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Bavaria al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

#### **Fundamentos de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe.

Somos independientes de Inmobiliaria Bavaria S.A., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



A los señores accionistas de:  
**Inmobiliaria Bavaria S.A.**  
Quito, 30 de junio del 2020

## **Otros asuntos y otra información**

### Otros asuntos

Los estados financieros de la Inmobiliaria Bavaria S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 fueron auditados por otros auditores quienes con fecha 11 de enero del 2019, emitieron una opinión sin salvedades.

### Otra información

La Administración de la Compañía es la responsable por la preparación del informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos, la referida información fue obtenida antes de la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría.

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

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

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

## **Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros**

La Administración de Inmobiliaria Bavaria S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración de la Inmobiliaria Bavaria S.A. es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración de la Inmobiliaria Bavaria S.A. es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

## **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y



A los señores accionistas de:  
**Inmobiliaria Bavaria S.A.**  
Quito, 30 de junio del 2020

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada



A los señores accionistas de:  
**Inmobiliaria Bavaria S.A.**  
Quito, 30 de junio del 2020

y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2019, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de Inmobiliaria Bavaria S.A., se emite por separado.

*MOORE ECUADOR*

Número de Registro en la  
Superintendencia de  
Compañías, Valores y  
Seguros: SC-RNAE-2-760

Fernando Castellanos R.  
Representante Legal  
No. de Registro: 36169

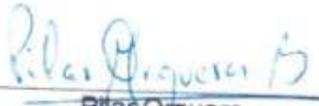
**INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>ACTIVO</b>	Referencia a Notas	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	60.148	186.930
Cuentas por cobrar comerciales	7	11.253	12.732
Cuentas por cobrar relacionadas	16	65.839	-
Dividendos por cobrar	16	70.000	-
Inventario		-	21.559
Otras cuentas por cobrar	8	10.826	1.435
Servicios y otros pagos anticipados	9	50.084	75.878
Impuestos por recuperar	10	12.195	-
<b>Total activos corrientes</b>		<b>280.345</b>	<b>298.534</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades y equipos	11	4.288	5.532
Propiedades de inversión	12	4.443.784	4.687.849
Inversiones en acciones	13	378.627	415.755
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>4.826.699</b>	<b>5.109.136</b>
<b>Total activos</b>		<b>5.107.044</b>	<b>5.407.670</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

  
Pilar Orquera  
Gerente General

  
Andrés Saenz  
Contador General

**INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<b>PASIVOS</b>	<b>a Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Obligaciones financieras	14	530	610
Proveedores		3.972	2.396
Anticipo clientes	15	1.650	25.000
Pasivos acumulados		138	1.405
Impuestos por pagar	18	1.086	10.198
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>7.376</b>	<b>39.609</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Otras cuentas por pagar	16	38.248	43.688
Obligaciones financieras	14	-	176.931
Cuentas por pagar relacionadas	17	3.622.873	3.748.450
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>3.661.121</b>	<b>3.969.069</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>3.668.497</b>	<b>4.008.678</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	20	100.000	100.000
Reserva legal	21	36.976	36.976
Reserva por valuación		394.996	394.996
Adopción NIIF Pymes primera vez	21	6.241	6.241
Resultados Acumulados	21	900.334	860.779
<b>Total patrimonio</b>		<b>1.438.547</b>	<b>1.398.992</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>5.107.044</b>	<b>5.407.670</b>

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

  
Pilar Orquera  
Gerente General

  
Andrés Saenz  
Contador General

**INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**

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

---

	<b>Referencia a Notas</b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>
<b>Ingresos</b>			
Ingreso por arriendos	22	405.811	446.617
Costos	23	<u>(215.922)</u>	<u>(195.316)</u>
Utilidad bruta		189.889	251.301
<b>Gastos de operación:</b>			
Gastos administrativos	23	(151.970)	(94.512)
Gastos de ventas	23	<u>(35.981)</u>	<u>(9.052)</u>
Utilidad operacional		(187.951)	(103.564)
Otros ingresos / gastos netos	24	<u>48.298</u>	<u>865</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		50.236	148.602
Impuesto a la renta corriente	19	<u>(10.681)</u>	<u>(34.394)</u>
Utilidad neta del año		<u><u>39.555</u></u>	<u><u>114.208</u></u>

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

  
Pilar Orquera  
Gerente General

  
Andrés Saenz  
Contador General

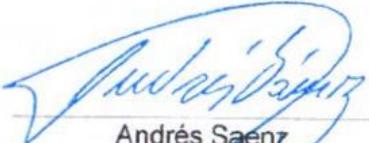
**INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Resultados Acumulados			Total
			Reserva por valuación	Adopción NIIF Pymes	Resultados Acumulados	
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	100.000	-	394.996	6.241	783.547	1.284.784
Apropiación reserva legal	-	36.976	-	-	(36.976)	-
Resultado integral del año	-	-	-	-	114.208	114.208
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>100.000</u>	<u>36.976</u>	<u>394.996</u>	<u>6.241</u>	<u>860.779</u>	<u>1.398.992</u>
Resultado integral del año	-	-	-	-	39.555	39.555
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>100.000</u>	<u>36.976</u>	<u>394.996</u>	<u>6.241</u>	<u>900.334</u>	<u>1.438.547</u>

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

  
Pilar Orquera  
Gerente General

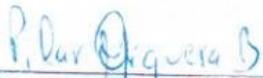
  
Andrés Saenz  
Contador General

**INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Efectivo recibido de clientes comerciales		399.548	435.939
Efectivo pagado a proveedores		(334.600)	(263.871)
Otros ingresos, netos		54.515	(10.563)
Intereses recibidos		-	(5.746)
Impuestos y otros		(26.847)	(1.163)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>92.616</u>	<u>154.596</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Adquisición de propiedades y equipo		-	6.104
Venta de propiedades de inversión	12	149.030	-
Disminución inversiones a corto plazo		-	18.873
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>149.030</u>	<u>24.977</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Obligaciones financieras		(177.011)	(5.746)
Prestamos a relacionadas		(191.416)	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(368.427)</u>	<u>(5.746)</u>
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(126.782)	173.827
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>186.930</u>	<u>13.103</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>60.148</u>	<u>186.930</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

  
Pilar Orquera  
Gerente General

  
Andrés Saenz  
Contador General

## **INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

##### **1.1 Constitución y objeto social**

Inmobiliaria Bavaria S.A. fue constituida mediante escritura pública el 23 de diciembre de 2004 en la ciudad de Quito e inscrita en el registro mercantil el 7 de enero del 2005.

El objeto social de la Compañía son las actividades de negocios inmobiliarios, especialmente: a) compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de inmuebles; b) obtención de representaciones, comisiones agencias y distribuciones de empresas nacionales o extranjeras que tengan una actividad similar; c) asociación con personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras para el cumplimiento de su objeto social, podrá intervenir en la formación de toda clase de sociedades o compañías aportando capital a las mismas o adquiriendo acciones o participaciones en existentes.

En la actualidad la Compañía es arrendadora de los inmuebles de su propiedad que comprende Oficinas y parqueaderos que se encuentran en distintos sectores de la ciudad de Quito.

##### **1.2 Situación económica del país y efectos del COVID 19**

La economía ecuatoriana no ha logrado recuperarse por varios factores que se han presentado en los últimos años, relacionados principalmente con los bajos niveles de inversión, reducción de los precios del petróleo, reducción de la liquidez general del mercado, alto endeudamiento del estado e importante déficit fiscal, que junto con las protestas y paralizaciones que se suscitaron el pasado mes de octubre influyeron negativamente para el desempeño económico del año 2019.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, priorizando las inversiones y el gasto público, obteniendo financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales, multilaterales y gobiernos extranjeros, así como también impulsando reformas tributarias para optimizar y obtener nuevos recursos que permitan equilibrar la caja fiscal y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

Por otro lado a finales del año 2019 se identificó el virus denominado “Coronavirus” o “COVID-19” que provoca severas complicaciones respiratorias a los seres humanos y que por su fácil transmisión empezó a propagarse por todas las regiones del mundo, presentando un mayor pico de infectados en los meses de marzo y abril del presente 2020.

Dadas las implicancias que esto conlleva, la Organización Mundial de Salud (OMS) declaró al “COVID-19” como pandemia global el 11 de marzo de 2020 y por el número de infectados y el rápido avance de la enfermedad en Ecuador, el Gobierno Nacional, con fechas 11 y 16 de marzo de 2020, decretó el estado de “Emergencia Sanitaria” y de “Excepción”, respectivamente, en todo el territorio ecuatoriano, lo cual ha incluido

## **INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

importantes restricciones en la libre movilidad de las personas, la suspensión temporal de escuelas, universidades y negocios en general, implementando la modalidad de teletrabajo salvo en aquellos sectores considerados como estratégicos, junto con algunas decisiones en materia tributaria, fiscal y laboral. Todas estas situaciones han implicado una disminución generalizada de la economía local e internacional, y por tanto la Compañía se encuentra realizando plan de acciones sobre su operación que comprende el arriendo de sus propiedades de inversión, sobre lo cual ha generado Acuerdos de pagos de los mismos para los meses de marzo y abril con sus arrendatarios.

#### **1.3 Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha 29 de junio del 2020 de la Administración de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración a la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades en la Sección 35 (Transición a la NIIF para las PYMES), estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 están preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Con el objeto de uniformar la presentación de los estados financieros del año 2019 con los del año 2018, se han efectuado ciertas reclasificaciones y/o agrupaciones de los estados financieros y sus notas.

## **INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente**

A la fecha de emisión de estos estados financieros (28 de mayo del 2020), no se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a la norma existente.

#### **2.3 Moneda funcional y moneda de presentación**

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

#### **2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

#### **2.5 Activos y pasivos financieros**

##### **2.5.1 Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar” y “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento”; y, mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

##### **(a) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento**

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la Administración tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se incluyen como parte de los activos corrientes, debido a que cuenta con un vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

## **INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

(b) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar clientes, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(c) Otros pasivos financieros:

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas y documentos por pagar y provisiones. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

## **2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

### **Reconocimiento**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

### **Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía registra los instrumentos financieros como se describe a continuación:

### **Medición posterior**

(a) **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:**

Corresponden a inversiones en títulos valores con vencimientos originales principalmente menor a 3 meses. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro "Otros ingresos / gastos netos" cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su pago.

(b) **Préstamos y cuentas por cobrar**

(Véase página siguiente)

## INMOBILIARIA BAVARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por el arrendamiento de bienes inmuebles en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.
- (ii) Cuentas por cobrar partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por compañías relacionadas por concepto de préstamos otorgados. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días. Las transacciones de financiamiento se registran a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues generan intereses a tasas vigentes en el mercado. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Otros ingresos / gastos netos".
- (iii) Otras cuentas por cobrar: Corresponden a otras cuentas generadas por préstamos otorgados a terceros que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses.

#### (c) Otros pasivos financieros

- (i) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Otros ingresos / gastos netos", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Obligaciones financieras"
- (ii) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.
- (iii) Cuentas por pagar a partes relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por préstamos de capital de trabajo. En aquellos casos que los plazos establecidos son mayores a 90 días, se miden al costo amortizado, el cual se calcula reconociendo el interés con base a tasas de mercado. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Otros ingresos / gastos netos".

#### 2.5.3 Deterioro de activos financieros

(Véase página siguiente)

## **INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

El objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos financieros en los cuales existen incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de activos financieros cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que los activos financieros se han deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar comerciales por US\$21 (2018: US\$21).

#### **2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero liquidándolo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han extinguido, esto es, cuando la obligación especificada haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

#### **2.6 Impuestos por recuperar**

Corresponden principalmente a retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

#### **2.7 Inventario**

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. Al 31 de diciembre de 2018 comprendían principalmente a materiales y suministros registrados por la Compañía en la cuenta de inventarios para remodelaciones de oficinas y edificios para poderlos arrendar en un futuro.

#### **2.8 Propiedades y equipos**

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

## **INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Vida útil</u>
Vehiculos	5 años
Equipo de computación	3 años

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

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

#### **2.9 Propiedad de inversión**

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento operativo de inmuebles. Las propiedades de inversión son registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de edificios e instalaciones es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de las propiedades de inversión es de 20 años.

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

#### **2.10 Inversiones en acciones**

Comprende las inversiones en acciones que mantiene en las Compañías: Arabesko S.A. 50%, Hidorfventas S.A. 24% y ABC Holding AB&C S.A. 1%, en las que ejerce influencia significativa, las cuales se presentan al valor patrimonial proporcional.

## **INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los dividendos provenientes de las inversiones en subsidiarias son reconocidos por la Compañía en los resultados de los estados financieros en la fecha en que la Compañía obtiene el derecho legal de exigir el pago de los dividendos

#### **2.11 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipo, propiedades de inversión e inversión en acciones)**

Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores del valor patrimonial proporcional sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

#### **2.12 Impuesto a la renta corriente y diferido -**

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

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF Pymes. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague

## **INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

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

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

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF Pymes.

#### **2.13 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

#### **2.14 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por concepto de arrendamiento de bienes inmuebles en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de descuentos, bonificaciones o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando se cumplan los criterios descritos por cada línea de negocio.

**Arrendamiento:** El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos se reconoce empleando el método lineal durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

## **INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **2.15 Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) descritos en la Sección 3 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

### **3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

#### **3.1 Factores de riesgo financiero**

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

El principal objetivo de la administración es protegerse de la manera más efectiva a la exposición de dichos riesgos, empoderando a la gerencia general en sus funciones, para que en base su experiencia brinde un correcto asesoramiento y optimicen el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerente General en conjunto con el Outsourcing Contable se encarga de las funciones de Finanzas, Contabilidad, Facturación y Cobranzas, Tesorería y Tributación tiene a su cargo la administración de riesgos financieros de acuerdo con los lineamientos establecidos y aprobados a nivel de Los Accionistas, quienes identifican, analizan evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

#### **(a) Riesgo de mercado**

##### **Riesgo de precio y concentración:**

La exposición a la variación de precios de la Compañía está relacionada directamente con los arriendos, lo que conlleva un mínimo riesgo.

La Compañía no está expuesta a cambios significativos en los precios de los bienes y servicios adquiridos. Los precios de los bienes y servicios que este adquiere son reajustados anualmente con base a los índices de inflación determinados por el Gobierno ecuatoriano.

#### **(b) Riesgo de crédito**

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de crédito y finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el

## INMOBILIARIA BAVARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

efectivo, en las cuentas por cobrar comerciales, compañías relacionadas y otras por cobrar.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones, lo que disminuye el riesgo mantenido en este aspecto:

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

(1) Calificaciones de riesgo emitidas por la agencia calificadora PCR Pacific S.A. / Bank Watch Ratings S.A y Bank Watch Ratings S.A. / Class Internacional Rating.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo de acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo se cuenta con diferentes controles, que incluyen:

- Revisión de cuentas por cobrar y cobranzas (técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente.
- Análisis mensual de indicadores de cartera que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.
- Mejoramiento continuo de los procesos de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

#### (c) **Riesgo de liquidez**

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno se administra la liquidez tomando en consideración la elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía al agrupado sobre la base del período

## INMOBILIARIA BAVARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados:

<u>2019</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Obligaciones Financieras	530	-
Proveedores	3.972	-
Cuentas por pagar relacionadas	-	3.622.873
	<u>4.502</u>	<u>3.622.873</u>

<u>2018</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Obligaciones financieras	610	176.931
Proveedores	2.396	-
Cuentas por pagar relacionadas	-	3.748.450
	<u>3.006</u>	<u>3.925.381</u>

### 3.2 Administración del riesgo de capital

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

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico a la Compañía.
- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los productos más rentables.

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo

## INMOBILIARIA BAVARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

cuentas por pagar proveedores) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Obligaciones financieras (corto y largo plazo)	530	177.541
Proveedores	3.972	2.396
Cuentas por pagar relacionadas	3.622.873	3.748.450
	<hr/> 3.627.375	<hr/> 3.928.388
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(60.148)	(186.930)
Deuda neta	3.567.227	3.741.457
Total patrimonio neto	1.438.547	1.398.992
Capital total	5.005.774	5.140.449
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b>71%</b>	<b>73%</b>

#### 4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

(a) Vida útil de propiedades y equipos y propiedades de inversión:

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 2.8 y 2.9

(b) Deterioro de activos no financieros:

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.11.

## INMOBILIARIA BAVARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

## 5. INSUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

### 5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	60.148	-	186.930	-
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Cuentas por cobrar comerciales (Nota 7)	11.253	-	12.732	-
Cuentas por cobrar relacionadas (Nota 16)	65.839	-	-	-
Otras Cuentas por cobrar (Nota 8)	10.826	-	1.435	-
<b>Total activos financieros</b>	<u>148.066</u>	<u>-</u>	<u>201.097</u>	<u>-</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>				
Obligaciones financieras	530	-	610	176.931
Proveedores (Nota 13)	3.972	-	2.396	-
Cuentas por pagar relacionadas (Nota 16)	-	3.622.873	-	3.748.450
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>4.502</u>	<u>3.622.873</u>	<u>3.006</u>	<u>3.925.381</u>

### 5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable).

El valor en libros de los instrumentos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de los mismos.

## 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

(Véase página siguiente)

## INMOBILIARIA BAVARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja chica	50	-
Banco Pichincha C.A. (1)	51.955	22.742
Banco Internacional S.A. (1)	8.143	22.190
Inversiones (2)	-	141.998
	<u>60.148</u>	<u>186.930</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponden a transferencias y depósitos mantenidos en el Banco Pichincha C.A. y Banco Internacional S.A.

(2) Ver su composición a continuación:

	Tipo <u>Inversión</u>	% <u>tasa</u>	Fecha de <u>Inversión</u>	Fecha de <u>vencimiento</u>	<u>2018</u>
<u>Inversiones</u>					
Ecuadpremex S.A.	Factura comercial	8,47%	12-oct-18	02-feb-19	69.477
Negocios Automotrices Neohyundai S.A.	Factura comercial	8,25%	09-nov-18	29-ene-19	72.521
					<u>141.998</u>

## 7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes (1)	11.274	12.753
(-) Provisión de Cuentas Incobrables	<u>(21)</u>	<u>(21)</u>
	<u>11.253</u>	<u>12.732</u>

(1) Corresponde a valores pendientes de cobrar a clientes por concepto de cuotas arriendo de oficina. La antigüedad es la siguiente:

	<u>2019</u>
<u>Por vencer (a)</u>	7.769
<u>Vencidas</u>	
De 0 a 30 días	1.185
De 31 a 60 días	2.320
	<u>11.274</u>

## INMOBILIARIA BAVARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde principalmente a los valores por cobrar que mantiene la compañía por préstamos entregados a terceros: Al Señor Manuel Terán US\$10.000 y al Señor Apple Josef US\$800 (2018; US\$1.435), los cuales no cuentan con plazo definido y no devengan intereses.

#### 9. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caamaño Patricio (1)	12.746	34.436
Teran Juan Daniel (2)	12.739	34.429
Arquitecto Burbano (3)	6.100	-
Simbaña Luis	4.844	-
Crisanto	3.250	-
Marco Taco	2.960	-
Jesed Law Firm	-	2.928
Arias & Villagomez Consultores	-	2.280
Edificio Delta	2.072	-
Villa Luis	2.775	-
Ruano Ramiro	-	1.700
Espinoza Belen	1.606	-
Garcia Ramón	850	-
Chicaiza Franklin	142	105
	<u><b>50.084</b></u>	<u><b>75.878</b></u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 corresponde al saldo de anticipos entregados al señor Caamaño Patricio por diseños arquitectónicos realizados en terrenos ubicados en la Av. 12 de Octubre por US\$12.746 (2018: US\$34.436).

(2) Al 31 de diciembre del 2019 corresponde al saldo del anticipo otorgado al Señor Terán Juan Daniel para diseños arquitectónicos realizados en terrenos ubicados en la Av. 12 de Octubre por US\$12.739 (2018: US\$34.429).

(3) Al 31 de diciembre del 2019 corresponde al anticipo Señor Burbano por trabajos en el Edificio Gloria por cambio de oficina por US\$6.100.

#### 10. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición:

(Véase página siguiente)

**INMOBILIARIA BAVARIA S.A.****NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>
Retenciones en la Fuente de impuesto a la Renta	<u>12.195</u>

**11. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

Los saldos y movimientos de propiedades y equipos se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Equipos de computación y software</u>	<u>Suman</u>
<b>Al 1 de enero del 2018</b>			
Costo	-	-	-
Depreciación Acumulada	-	-	-
<b>Valor en libros</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Movimiento 2018</b>			
Adquisiciones (1)	5.403	701	6.104
Depreciación	(548)	(24)	(572)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	<u>4.855</u>	<u>677</u>	<u>5.532</u>
<b>Al 1 de enero del 2019</b>			
Costo	5.403	701	6.104
Depreciación Acumulada	(548)	(24)	(572)
<b>Valor en libros</b>	<u>4.855</u>	<u>677</u>	<u>5.532</u>
<b>Movimiento 2019</b>			
Depreciación	(1.023)	(221)	(1.244)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2019	<u>3.832</u>	<u>456</u>	<u>4.288</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2019</b>			
Costo	5.403	701	6.104
Depreciación Acumulada	(1.571)	(245)	(1.816)
<b>Valor en libros</b>	<u>3.832</u>	<u>456</u>	<u>4.288</u>

(1) Corresponde a la adquisición de una moto Pasola y un computador portátil por US\$6.104 durante el año 2018.

**12. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Los saldos y movimientos de propiedades de inversión se presentan a continuación:

**INMOBILIARIA BAVARIA S.A.****NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Suman</u>
<b>Al 1 de enero del 2018</b>			
Costo	2.437.329	2.976.286	5.413.615
Depreciación Acumulada	-	(584.393)	(584.393)
<b>Valor en libros</b>	<u>2.437.329</u>	<u>2.391.893</u>	<u>4.829.222</u>
<b>Movimiento 2018</b>			
Depreciación	-	(141.374)	(141.374)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	<u>2.437.329</u>	<u>2.250.519</u>	<u>4.687.849</u>
<b>Al 1 de enero del 2019</b>			
Costo	2.437.329	2.976.286	5.413.615
Depreciación Acumulada	-	(725.767)	(725.767)
<b>Valor en libros</b>	<u>2.437.329</u>	<u>2.250.519</u>	<u>4.687.849</u>
<b>Movimiento 2019</b>			
Ajustes (1)	16.000	-	16.000
Ventas (2)	-	(135.000)	(135.000)
Depreciación	-	(136.080)	(136.080)
Bajas en la depreciación (2)	-	11.016	11.016
Valor en libros al 31 de diciembre del 2019	<u>2.453.329</u>	<u>1.990.455</u>	<u>4.443.784</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2019</b>			
Costo	2.453.329	2.841.286	5.294.615
Depreciación Acumulada	-	(850.831)	(850.831)
<b>Valor en libros</b>	<u>2.453.329</u>	<u>1.990.455</u>	<u>4.443.784</u>

(1) Corresponde al registro de un terreno ubicado en Portete, provincia de Esmeraldas por US\$16.000, que fue adquirido el 23 de septiembre del 2010 y se registró contablemente en el año 2019.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, Mediante Acta de Junta General Extraordinaria y universal de accionistas celebrada el 4 de febrero del 2019, se autoriza la venta de las oficinas N. 1107 del piso once; y los parqueaderos N. 179 y 180 del subsuelo cinco de la torres B, que forman parte del edificio World Trade Center, ubicado en la parroquia Benalcázar, cantón Quito, provincia de Pichincha de propiedad de la Compañía. La Gerente General manifiesta que se ha negociado la venta de dichos inmuebles a los conyugues los señores Juan Pablo del Valle y doña Johanna Patricia Arias Rendón la oficina N 1107 y el parqueadero N. 180; y, al señor

## INMOBILIARIA BAVARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Santiago Paúl del Valle Lovato la oficina N. 1108 y el parqueadero N. 179. El valor de venta fue de US\$149.030 y se canceló mediante cheque.

### 13. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Composición:

	Costo	Saldo en libros		Porcentaje de participación		Dividendos por cobrar	Valor patrimonial proporcional incluido en resultados integrales	
		2019	2018	2019	2018		2019	2018
Arabesko S.A. (1)	10.000	356.438	415.755	50%	50%	-	(59.317)	-
Hidorfventas S.A. (2)	960	18.737	-	24%	-	-	17.777	-
Abc Holding Ab&C S.A. (3) (4)	1.000	3.451	-	1%	-	70.000	2.451	-
	<u>11.960</u>	<u>378.627</u>	<u>415.755</u>			<u>70.000</u>	<u>(39.088)</u>	<u>-</u>

- (1) Corresponde a las acciones que mantiene la compañía en Arabesko S.A, empresa que se dedica a la construcción de todo tipo de edificios residenciales, donde se mantiene una inversión inicial desde el año 2014 por US\$10.000 con un porcentaje accionario del 50%.
- (2) Corresponde a las acciones mantenidas en Hidorfventas S.A. empresa que se dedica a la importación, exportación, comercialización y representación de máquinas automáticas expendedoras de alimentos y bebidas, estas inversiones pese a que fueron realizadas en años anteriores, fueron contabilizadas en el año 2019 por US\$960 con una participación del 24%.
- (3) Corresponde a la inversión mantenida en ABC Holding AB&C S.A. empresa que tiene por objeto la compra de acciones o participaciones a otras compañías con la finalidad de vincularlas y ejercer su control a través de vínculos de propiedad accionaria, gestión, administración, etc., estas inversiones pese a que fueron realizadas en años anteriores, fueron contabilizadas en el año 2019 se registró por US\$1.000 con un porcentaje accionario del 1%.
- (4) Durante el 2019, la Compañía Abc Holding AB&C S.A. distribuyó dividendos a favor de Inmobiliaria Bavaria S.A. por un valor de US\$70.000 según acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de Abc Holding AB&C S.A. de fecha de 16 de diciembre del 2019.

### 14. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

Véase página siguiente)

## INMOBILIARIA BAVARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tarjeta Corporativa	530	610
Obligaciones financieras (1)	-	176.931
	<u>530</u>	<u>177.541</u>

(1) Corresponde al préstamo otorgado por la Corporación Financiera Nacional B.P. el 20 de mayo del 2015 por US\$1.350.000 a un plazo de 1.800 días a una tasa de interés del 8,45%, dicho préstamo fue liquidado en el mes de febrero del 2019.

#### 15. ANTICIPO DE CLIENTES

Comprende principalmente anticipos recibidos por arrendamiento de parqueadero por US\$1.650 (2018: corresponde a un anticipo por la compra de un departamento por US\$25.000)

#### 16. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Embajada de Corea	15.848	15.848
Petrex S.A.	7.200	7.200
Interoc S.A.	5.200	5.200
Byd E-Motors-Ecuador S.A.	4.600	4.600
Schneider Electric	-	4.400
Constructora Neocons	2.200	2.200
Runge-Guldener Hanna - La Ceramica	1.600	1.600
Sci Smart Consulting: Of6 Tt	1.100	1.100
Burbano Donoso Jose Luis	-	1.040
Tesca Ingenieria	500	500
	<u>38.248</u>	<u>43.688</u>

Corresponde a las garantías recibidas por al arrendamiento de bienes inmuebles y que están sujetos a una posible devolución al finalizar el contrato de arriendo, de acuerdo a las condiciones de entrega del inmueble.

## INMOBILIARIA BAVARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 17. SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2019 y 2018 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Sucursal, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas); y, ii) personal clave de la gerencia o administración.

##### (a) Saldos

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>				
ABC Holding AB&C S.A. (1)	Entidad del Grupo	Dividendos	70.000	-
Arabesko S.A. (2)	Entidad del Grupo	Prestamos	65.839	-
			<u>135.839</u>	<u>-</u>
<u>Cuentas por pagar largo plazo</u>				
Ebehard Laenge (3)	Presidente de la Compañía	Prestamos	256.036	381.613
ABC Holding AB&C S.A. (4)	Entidad del Grupo	Prestamos	3.066.263	3.066.263
Fenkur S.A. (5)	Entidad del Grupo	Prestamos	300.573	300.573
			<u>3.622.873</u>	<u>3.748.450</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019 corresponde a: dividendos por cobrar a la relacionada ABC Holding AB&C S.A. por U\$70.000., de acuerdo el acta de Junta de fecha 16 de diciembre del 2019.
- (2) Al 31 de diciembre del 2019 corresponde a: valores entregados por préstamos a tasa de interés del 7%, por US\$63.000.
- (3) Corresponde a préstamos recibidos por el presidente Ebehard Laenge por US\$256.036 que no generarán intereses y cuyo saldo se cancelará en pagos parciales y en función de la disponibilidad del flujo de la Compañía.
- (4) Corresponde al préstamo por US\$3.066.236 que será cancelado en un plazo de cinco años a partir de enero del 2019 con una tasa del 2,5% mensual. Dichos préstamos son destinados a la inversión en la compra de inmuebles para dar en arrendamiento y desarrollar su objeto social.
- (5) Corresponde al préstamo recibido por Fenkur S.A. por US\$300.573 que no genera intereses y cuyo saldo se cancelará en pagos parciales y en función de la disponibilidad del flujo de la compañía.

## INMOBILIARIA BAVARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### a) Transacciones:

	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ABC Holding AB&C S.A.	Entidad del Grupo	Dividendos	70.000	-
Arabesko S.A.	Entidad del Grupo	Préstamo entregado	65.839	-
Ebehard Laenge	Entidad del Grupo	Pago Préstamos	129.601	-
			<u>265.440</u>	<u>-</u>

#### b) Remuneraciones del personal clave:

La Administración de la Compañía es efectuada por la Gerente General. A continuación se presentan los valores percibidos por la ejecutivo de la Compañía durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2019:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios por servicios	<u>1.300</u>	<u>1.200</u>

## 18. IMPUESTOS POR PAGAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta	-	8.896
IVA en ventas	293	738
Retenciones de IVA	492	430
Retenciones de Impuesto a renta	301	134
	<u>1.086</u>	<u>10.198</u>

## 19. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

#### (a) **Situación fiscal**

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2017 al 2019 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

## INMOBILIARIA BAVARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### (b) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2019 y 2018 se determinó como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad del ejercicio antes de impuestos	50.236	148.602
Menos: Otras rentas exentas e ingresos no objeto de IR (1)	(90.229)	-
Más: Gastos no deducibles (2)	88.541	7.736
Total base imponible total de Impuesto a la Renta	48.548	156.338
Tasa de impuesto a la renta (3)	22%	22%
Impuesto a la renta calculado	10.681	34.394
Anticipo de impuesto a la renta (4)	22.876	26.796
Total impuesto a la renta del año	<u>10.681</u>	<u>34.394</u>

- (1) Corresponde a la valoración patrimonial proporcional de las inversiones en acciones mantenidas en sus asociadas que son considerados como ingresos no objeto de Impuesto a la Renta por US\$20.229 y a los dividendos que la Compañía ABC Holding AB&C S.A. distribuyó a favor de la Inmobiliaria Bavaria S.A. por un valor de US\$70.000.
- (2) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a la valoración patrimonial proporcional de las inversiones en acciones mantenidas en sus asociadas por US\$59.145, a la reclasificación de otros gastos de años anteriores mantenidos en la cuenta de inventario por US\$21.559 y otra documentación sin respaldo por US\$ 8.703 (2018: US\$7.738).
- (3) La tasa determinada del porcentaje aplicado para la determinación del impuesto a la renta causado, es el 22% según el Art. s/n después del Art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno, nos menciona sobre la rebaja de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales, las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condiciones de exportadores habituales, tendrá una rebaja de (3) puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta.
- (4) Hasta el ejercicio fiscal 2018 se debió determinar un anticipo mínimo de Impuesto a la Renta y comparar este valor con el Impuesto a la Renta efectivamente causado; el mayor de los dos valores constituía el pago definitivo del Impuesto a la Renta. Sin perjuicio de ello, en caso de que el Impuesto a la Renta causado hubiere sido superior a la Tasa Impositiva Efectiva (TIE) pero inferior al Anticipo determinado, se podía solicitar la devolución de la diferencia entre éstos.

## INMOBILIARIA BAVARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

A partir del ejercicio fiscal 2019, el cálculo del anticipo de Impuesto a la Renta se efectúa bajo los mismos parámetros, pero adicionalmente se deducen, para su determinación, las retenciones en la fuente efectuadas a la Compañía y en el caso de que el anticipo calculado fuere superior al Impuesto a la Renta causado, dicho exceso podrá ser sujeto de devolución ante el SRI.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta causado	10.681	34.394
Menos		
Anticipo de impuesto a la renta pagado	(948)	-
Retenciones en la fuente efectuadas	<u>(21.928)</u>	<u>(25.498)</u>
Saldo (a favor) por pagar	<u>(12.195)</u>	<u>8.896</u>

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por contribuyente siempre y cuando sean exportadores habituales, dedicarse a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y las compañías de turismo receptivo.

#### Reconciliación de la tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2019 y 2018 se muestra a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>50.236</u>	<u>148.602</u>
Tasa impositiva vigente	22%	22%
	11.052	32.692
Menos: Ingresos exentos	(19.850)	-
Más: Gastos no deducibles	<u>19.479</u>	<u>1.702</u>
Impuesto a la renta	<u>10.681</u>	<u>34.394</u>
Tasa efectiva	21%	23%

## **INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **(c) Impuesto a la Renta Diferido**

Dada la naturaleza de las operaciones de la Compañía no se han determinado diferencias temporales que impliquen cálculo de impuesto a la renta diferido

#### **(d) Precios de Transferencia**

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas, Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el segundo suplemento del RO. 511 del viernes 29 de mayo del 2015 solicitó se prepare y remita por parte de la empresa un Informe Integral de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000 (Anexo e Informe) o US\$3.000.000 (Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2018 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa

La Compañía no ha efectuado durante los años 2019 y 2018 operaciones que superen dicho monto.

#### **(e) Otros asuntos**

**“Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”:** El 31 de diciembre del 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno:

- Están exentos para la determinación de impuesto a la renta, los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades.
- También están exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles, con el cumplimiento de ciertos requisitos.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, siempre que, para estas últimas, se cumplan las siguientes condiciones:

## **INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- (a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,
  - (b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."
- Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00), solo podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente.
- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2018, con tarifas que van entre el 0,10% hasta 0,20%, en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible.
- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;
- En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, 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.
- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en la ley.

## INMOBILIARIA BAVARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas. Ciertas actividades económicas como la inmobiliaria y la de servicios profesionales, no pueden acogerse a este régimen.
- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración.

**“Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal”** El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo
- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.
- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
  - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.

## **INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.
- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.
- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. "Código del Trabajo": El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

De acuerdo con la Administración de la Compañía, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

## **20. CAPITAL SOCIAL**

El Capital social autorizado de Inmobiliaria Bavaria S.A. al 31 de diciembre del 2019 y 2018 corresponden a 100.000 acciones de valor nominal US\$1 cada una, siendo sus accionistas sociedades, de acuerdo con el siguiente detalle.

## INMOBILIARIA BAVARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Capital</u>	<u>Participación</u>
ABC Holding AB&C S.A.	Ecuatoriana	10.000	10%
Fenkur S.A.	Uruguay	90.000	90%
<b>Total</b>		<u>100.000</u>	<u>100%</u>

## 21. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

### Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la reserva constituida alcanza el 36,98% del capital suscrito

### Reserva por valuación:

Los saldos acreedores de las cuentas reserva por valuación, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las Normas Internacional de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuentas Reserva por Valuación; saldos que solo 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.

### Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Administración y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

### Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF Pymes" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF Pymes", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las

## INMOBILIARIA BAVARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto a los socios en el caso de liquidación de la Compañía.

## 22. INGRESOS

Un resumen de ingreso es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arriendos (1)	<u>405.811</u>	<u>446.617</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 comprende a los arriendos de sus propiedades de inversión.

## 23. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

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

(Véase página siguiente)

<u>2019</u>	<u>Costo de Ventas</u>	<u>Gastos de Administración</u>	<u>Gastos de Venta</u>	<u>Total</u>
Depreciaciones	136.080	-	1.244	137.325
Honorarios	11.224	48.199	12.018	71.442
Mantenimientos	47.215	-	15.648	62.863
Impuestos y contribuciones	-	56.515	-	56.515
Alicuotas	13.694	-	-	13.694
Remuneraciones y beneficios sociales	-	9.731	-	9.731
Impuestos y contribuciones	4.936	-	-	4.936
Servicios Básicos	1.791	801	1.459	4.052
Atenciones	-	757	2.104	2.861
Suministros y materiales	-	821	1.331	2.152
Viáticos y viajes	-	565	403	968
Otros menores	981	34.581	1.773	37.335
	<u>215.922</u>	<u>151.970</u>	<u>35.981</u>	<u>403.872</u>

## INMOBILIARIA BAVARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>2018</u>	<u>Costo de Ventas</u>	<u>Gastos de Administración</u>	<u>Gastos de Venta</u>	<u>Total</u>
Depreciaciones	141.374	-	572	141.946
Mantenimientos	53.943	-	136	54.079
Impuestos y contribuciones	-	53.997	-	53.997
Remuneraciones y beneficios sociales	-	15.494	-	15.494
Honorarios	-	9.064	-	9.064
Atenciones	-	1.269	3.205	4.473
Viáticos y viajes	-	-	3.491	3.491
Servicios Básicos	-	318	411	729
Suministros y materiales	-	682	-	682
Otros menores	-	13.689	1.237	14.926
	<u>195.316</u>	<u>94.512</u>	<u>9.052</u>	<u>298.880</u>

### 23. OTROS INGRESOS, NETO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Otros ingresos:</u>		
Dividendos ganados(1)	70.000	-
Ingresos VPP (2)	20.229	-
Deterioro de inversiones (3)	(59.317)	-
Utilidad venta de activos (4)	31.015	-
Otros Ingresos	<u>7.192</u>	<u>1.905</u>
	<u>69.119</u>	<u>1.905</u>
<u>Gastos:</u>		
Gastos financieros	<u>(20.821)</u>	<u>(1.040)</u>
	<u>(20.821)</u>	<u>(1.040)</u>
	<u>48.298</u>	<u>865</u>

- (1) Corresponden principalmente a dividendos por inversión en acciones por parte de ABC Holding AB&C S.A. por US\$70.000.
- (2) Comprende el registro de inversiones en acciones de Hodorventas S.A. y ABC Holding AB&C S.A. por US\$20.229 y por valoración patrimonial proporcional de las inversiones en acciones mantenidas.
- (3) Corresponde a la valoración al valor patrimonial proporcional en sus asociadas Arabesko S.A. por \$59.317 (Ver Nota 13)
- (4) Al 31 de diciembre del 2019 corresponde a la venta de las oficinas N. 1107 del piso once; y los parqueaderos N. 179 y 180 del subsuelo cinco de la torres B, que forman parte del edificio World Trade Center Ver Nota 12.

## **INMOBILIARIA BAVARIA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

#### **24. CONTRATOS**

- El 1 de febrero del 2017, se suscribió un contrato de arriendo con Byd E-Motors-Ecuador S.A. por la oficina L06.1, Hall L.06.1H, del piso 6 de la Torre Londres, bodega B1-23 del subsuelo 1 y estacionamientos S1-31 del subsuelo 1 y S3-116 y S3-117 del subsuelo 3 del edificio Mansión Blanca, ubicado en la Av. República del Salvador 1082 y Naciones Unidas, el plazo de contrato es de dos años, el canon mensual de arrendamiento es US\$2.300. Byd E-Motors-Ecuador S.A. entregó una garantía de US\$4.600.
- El 15 de febrero del 2017, se suscribió un contrato de arriendo con la Embajada de la República de Corea, legalmente representada por la señorita Hwajin Shin, los inmuebles que se arriendan se ocuparán única y exclusivamente para oficinas de la arrendataria, ubicado en la Av. 12 de Octubre 1942 y Cordero de la ciudad de Quito, prohibiéndose expresamente destinarlo para cualquier otro objeto que no sea el determinado el contrato de arriendo, el plazo de duración del contrato es de dos años, el canon mensual de arrendamiento es US\$7.924, la Embajada de la República de Corea entregó una garantía de US\$15.848. En la actualidad la Compañía se encuentra en trámites de recepción del inmueble debido a que el arrendatario realizó modificaciones en las oficinas.
- El 12 de abril del 2017, se suscribió un contrato de arriendo con Petrex S.A. (Sucursal Ecuador), el inmueble está ubicado en la Av. República de El Salvador N36-140, Edificio Mansión Blanca, Torre París, Piso 8, consiste en oficinas, parqueaderos y bodegas, el plazo del contrato será de 36 meses, la renta mensual es US\$3.600, Petrex S.A., se mantiene una garantía de US\$7.200 dicha suma no devengará intereses.
- El 2 de enero del 2014, se suscribió un contrato de arriendo con Interoc S.A. por las oficinas A-1 y A-3 ubicadas en el primer piso y 5 estacionamientos del edificio Puertas del Sol, en la Av. Amazonas 4080 y Naciones Unidas, el canon mensual de arrendamiento es US\$3.120, el plazo del contrato es de dos años, se recibió una garantía de US\$5.200.

#### **25. EVENTOS SUBSECUENTES**

A la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se han revelado en los mismos y que ameriten mayor exposición.