ECOAURELIAN AGRICOLA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas

Ecoaurelian Agrícola S.A.

Quito, 27 de marzo del 2020

Opinión

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

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

Fundamentos de la opinión

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

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

Párrafo de énfasis

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía presenta operaciones limitadas a la tenencia de Propiedades de Inversión. La Compañía cuenta con el apoyo técnico y financiero de su Casa Matriz y los beneficios económicos futuros que podría generar dependen de las operaciones de sus entidades relacionadas en Ecuador.

Nuestra opinión no ha sido calificada por este asunto.

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

Independencia

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

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe del Representante Legal (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos). Se espera que el Informe del Representante Legal esté disponible después de la fecha de nuestro informe de auditoría.

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

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

Si, al leer el Informe del Representante Legal, concluyéramos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho a los Accionistas y Administración de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de Ecoaurelian Agrícola S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

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

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

Ecoaurelian Agrícola S.A.
Quito, 27 de marzo del 2020

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoria obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la correspondiente presentación 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.

Ecoaurelian Agrícola S.A.
Quito, 27 de marzo del 2020

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

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

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

ECOAURELIAN AGRICOLA S.A.

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

ACTIVOS	Nota	2019	2018
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	417	417
Anticipos proveedores		-	77,203
Total activos corrientes		417	77,620
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	8	4,689,784	4,432,452
Anticipos a proveedores		5,002	5,002
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	7	5,697	5,697
Total activos no corrientes		4,700,482	4,443,151
Total activos		4,700,899	4,520,770

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

Ronald Hochstein
Representante Legal

Paulina López
Gerente de Contabilidad

ECOAURELIAN AGRICOLA S.A.

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

PASIVO Y PATRIMONIO	Nota	2019	2018
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar a compañía relacionadas	7	489,759	309,630
Total pasivos no corrientes		489,759	309,630
Total pasivos		489,759	309,630
Patrimonio			
Capital social	10	800	800
Aporte para futuras capitalizaciones	11	4,813,702	4,813,702
Resultados acumulados	11	(603,362)	(603,362)
Total patrimonio		4,211,140	4,211,140
Total pasivos y patrimonio		4,700,899	4,520,770

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

Ronald Hochstein
Representante Legal

Paulina López
Gerente de Contabilidad

ECOAURELIAN AGRICOLA S.A.

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

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados		Total Patrimonio
			Adopción NIIF primera vez	Resultados acumulados	
Saldos al 1 de enero de 2018	800	4,813,702	(83,310)	(520,052)	4,211,140
Pérdida neta del año	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2018	800	4,813,702	(83,310)	(520,052)	4,211,140
Pérdida neta del año	-	-	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2019	800	4,813,702	(83,310)	(520,052)	4,211,140

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

Ronald Hochstein
Representante Legal

Paulina López
Gerente de Contabilidad

ECOAURELIAN AGRICOLA S.A.

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

	Nota	2019	2018
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Pérdida neta del año		-	-
Cambios en activos y pasivos:			
Anticipos proveedores		77,203	(77,203)
Cuentas por pagar relacionadas		180,129	77,203
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		257,332	-
Flujo de efectivo de las actividades de inversión			
Adiciones en propiedades de inversión	8	(257,332)	
Efectivo utilizado en actividades de inversión		(257,332)	-
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	417	417
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	417	417

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

Ronald Hochstein
Representante Legal

Paulina López
Gerente de Contabilidad

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

Ecoaurelian Agrícola S.A. (la "Compañía") fue constituida el 19 de octubre del 2006 e inscrita en el Registro Mercantil en la ciudad de Quito el 15 de noviembre de 2006. La Compañía es una subsidiaria de Aurelian Ecuador S.A., entidad que su Casa Matriz, a partir del 17 de diciembre de 2014, es Lundin Gold Inc., domiciliada en Canadá. La actividad principal de la Compañía consiste en la adquisición de tierras para el desarrollo futuro de obras de infraestructura en las concesiones mineras que mantiene Aurelian Ecuador S.A.

La actividad de la Compañía durante el año 2019 fue limitada. Durante el año terminado el 31 de diciembre del 2018, Aurelian Ecuador S.A. entró en acuerdos de financiamiento, los cuales están garantizados por medio los activos y prenda de las acciones de la Compañía.

1.2 Aprobación de estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos con la autorización de fecha 13 de marzo del 2020 del Representante Legal de la Compañía. Posteriormente, dichos estados financieros serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

1.3 Situación financiera mundial

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

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

La Administración de la Compañía considera que las situaciones mencionadas anteriormente no han presentado impactos en sus operaciones debido a que en 2019, sus actividades fueron limitadas.

1.4 Pérdidas acumuladas – ausencia de generación de ingresos

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía presenta operaciones limitadas a la tenencia de Propiedades de Inversión. La Compañía cuenta con el apoyo técnico y financiero de su Casa Matriz y los beneficios económicos futuros que podría generar dependen de las operaciones de sus entidades relacionadas en Ecuador.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros, salvo que se indique lo contrario.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

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

Los estados financieros se han preparados sobre la base del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

De conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera No.10 - Estados Financieros Consolidados, la Compañía es considerada como una subsidiaria de Aurelian Ecuador S.A., entidad dominante, debido a que esta última tiene poder, derechos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes que afectan de forma significativa a los rendimientos de la Compañía. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos están siendo incorporados en los estados financieros consolidados de la Compañía dominante, que se emiten por separado.

2.2 Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por la Compañía

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

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

Las normas e interpretaciones no tuvieron un impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos actuales o futuros.

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

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

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

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

2.3 Transacciones en moneda extranjera

a) Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros separados de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros separados se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros separados adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de dichas transacciones.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye saldos disponibles en las cuentas bancarias.

2.5 Activos financieros

Clasificación

Desde el 1 de enero de 2019, la Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

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

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

Medición

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

- Instrumentos de deuda

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

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

  - Costo amortizado: activos son mantenidos para cobrar los flujos contractuales que solamente representan pagos de intereses y capital, y son medidos a costo amortizado.

  - Valor razonable con cambios en otros resultados integrales: activos que son mantenidos para cobrar flujos contractuales y para lava venta del activo financiero. Cuando los flujos de estos activos solamente representan pagos de interés y capital, estos son medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VR-ORI).

  - Valor razonable con cambios en resultados: activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI; son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía sólo mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo, estos activos financieros se mantienen con la finalidad de cobrar sus flujos contractuales. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el “Efectivo y equivalentes de efectivo” y, las “Cuentas por cobrar a compañías relacionadas” en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Cuentas por cobrar a compañías relacionadas corresponden a valores adeudados por transacciones comerciales y que son exigibles por el proveedor en el corto plazo y no generan intereses. En 2020, una gran parte del saldo será pagado.

Reconocimiento y baja de activos financieros

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

2.5.1 Deterioro de activos financieros

Para las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, la Compañía aplica el método simplificado permitido por la NIIF 9 “Instrumentos Financieros: reconocimiento y medición”, que requiere que la pérdida esperada durante la vida del activo financiero sea reconocida en la medición inicial de este activo financiero

La Compañía evalúa prospectivamente la pérdida de crédito esperada para los instrumentos de deuda medidos a costo amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado integral. La metodología de deterioro aplicada está sujeta a incrementos significativos en el riesgo de crédito.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía ha determinado que no es necesario registrar una provisión por deterioro por cuentas por cobrar a compañías relacionadas.

2.6 Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

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

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

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas corresponden a obligaciones de pago por actividades comerciales y financieras. Estas operaciones comerciales se registran a su valor nominal, que es equivalente al costo amortizado, ya que son ejecutables por la compañía relacionada en el corto plazo y no devengan intereses. Las operaciones de financiamiento se registran inicialmente a un valor nominal que no difiere del valor razonable y, posteriormente, se miden al costo amortizado, ya que generan intereses a las tasas de interés de mercado actualmente vigentes. Los intereses por gastos se reconocen en el estado de ingresos comprensivos en el rubro “Gastos financieros, neto”.

2.7 Propiedades de inversión

Medición inicial

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías (o ambas) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

Medición posterior al reconocimiento inicial

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable el cual es obtenido mediante tasaciones efectuadas por peritos independientes, calificados, y de reconocida experiencia en el mercado. Las pérdidas y ganancias derivadas de la medición al valor razonable son registradas en el resultado del ejercicio en el que se originan. Los costos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Disposición de propiedades de inversión

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades de inversión es reconocida en los resultados del período y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.8 Deterioro de activos no financieros (propiedad de inversión)

En el caso de que le valor en libros del activo exceda a su valore recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros que no han sido enviados al gasto por deterioro, se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

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

Durante el 2019 y 2018 no se ha reconocido deterioro en propiedades de inversión.

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y 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.

2.9.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por Impuesto a la renta corriente se calcula a través de la tasa impositiva aplicable a la utilidad imponible y se carga a los ingresos del año en que se devenga en función del impuesto adeudado y pagadero. Las regulaciones fiscales vigentes establecen una tasa impositiva del 25% del beneficio

imponible, que podría aumentar al 28% si los accionistas finales están domiciliados en paraísos fiscales y se pueden reducir en 10 puntos (15% y 18%) si las ganancias son reinvertidas por el contribuyente. La tasa de impuesto a la renta de la compañía se fija en 22% según el acuerdo firmado con el gobierno ecuatoriano.

Se requiere que las compañías realicen un "pago anticipado del impuesto a la renta", calculado al totalizar 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de la renta imponible y 0.4% de los activos con base en los montos reportados el año anterior. Sin embargo, al 31 de diciembre del 2019, la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" fue publicada en Registro Oficial Suplemento No. 111, la cual eliminó la obligatoriedad del anticipo del impuesto a la renta.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

En el 2019 y 2018, la Compañía no causó Impuesto a la renta corriente ya que no ha generado ingresos y porque sus operaciones continúan siendo limitadas.

2.9.2 Impuesto a la renta diferido

El impuesto a las ganancias diferido se provisiona completamente usando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus valores en libros que aparecen en los estados financieros. El impuesto a las ganancias diferido se determina mediante el uso de las tasas impositivas promulgadas en la fecha del estado de situación financiera, y se espera que sean aplicables cuando se realice el activo del impuesto a las ganancias diferido o cuando se pague la obligación del impuesto a las ganancias.

Se reconoce un activo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias tributarias disponibles contra las cuales se puedan usar las diferencias temporarias.

El saldo de los activos y pasivos por impuestos a la renta diferidos se compensa cuando existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos por impuestos corrientes con los pasivos por impuestos corrientes y cuando los activos y pasivos por impuestos a la renta diferidos se relacionan con la misma autoridad tributaria.

En 2019 y 2018, la Compañía no generó el Impuesto a la renta o Impuesto a la renta diferido generado por pérdidas fiscales amortizables contra ganancias futuras, ya que no es probable que se generen ingresos gravables futuros, que pueden utilizarse para compensar las pérdidas fiscales antes de su fecha de vencimiento.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía 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 basados 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.

La principal estimación y aplicación del criterio profesional se encuentra relacionada con el siguiente concepto:

- Deterioro de propiedades de inversión: El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.7.

4. ADMINISTRACION DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero; además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de la Compañía estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control.

El departamento financiero tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Casa Matriz de la Compañía. Dicho departamento identifica, evalúa y administra los riesgos financieros en coordinación estrecha con los diferentes departamentos operativos de la Compañía y proporciona guías y principios para la administración general de riesgos, así como las políticas para cubrir áreas específicas, tales como el riesgo de tasa de interés, riesgo de crédito y el riesgo de liquidez.

(a) Riesgo de crédito

Las políticas de crédito de la Compañía están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

La Compañía no tiene riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar a compañías relacionadas, ya que de forma constante los saldos son conciliados y las políticas de Casa Matriz no permiten que estén alcanzadas por riesgos de este tipo. Adicionalmente su única cuenta por cobrar es con una compañía relacionada.

(b) Riesgo de liquidez

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto, la Compañía tiene disponibilidad de efectivo por parte de Aurelian Ecuador S.A., accionista, en base a sus requerimientos de pagos y a la decisión de adquirir propiedades de inversión.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del periodo remanente a la fecha del balance general hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

La información comparativa se ha reestructurado de acuerdo a lo que permite la modificación a la NIIF 7 para las revelaciones del riesgo de liquidez.

	Mayor a 1 año
Al 31 de diciembre de 2019	
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	489,759
Al 31 de diciembre de 2018	
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	309,630

4.2 Factores de riesgo de capitalización

Los objetivos de la Compañía cuando administra su capital es precautelar la inversión de sus accionistas, y mantener una estructura apropiada de capital.

La Compañía utiliza capital y recursos financieros de Aurelian Ecuador S.A. para financiar la totalidad de sus inversiones, mediante la recepción de desembolsos para la compra de propiedades de inversión. Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta para el capital total. El capital total se obtiene de la suma de la deuda neta y el total del patrimonio.

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

	2019	2018
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	489,759	309,630
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(417)	(417)
Deuda neta	489,342	309,214
Total patrimonio	4,211,140	4,211,140
Capital total	4,700,482	4,520,354
Ratio de apalancamiento	**10.41%**	**6.84%**

El incremento en el ratio de apalancamiento de 2019 se debe al incremento de las cuentas por pagar a compañías relacionadas, lo cual se origina por fondos provistos para la adquisición de propiedades de inversión durante 2019.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A excepción de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, la Compañía mantiene todos sus instrumentos financieros como corrientes. A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al 31 de diciembre:

	2019	2018
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo y equivalentes de efectivo	417	417
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	5,697	5,697
Total activos financieros	6,114	6,114
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar a compañias relacionadas	489,759	309,630
Total pasivos financieros	489,759	309,630

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de los instrumentos financieros corresponde o se aproxima a su valor razonable.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2019	2018
Efectivo y equivalentes de efectivo (1)	417	417

(1) Corresponde a efectivo entregado a los fideicomisos Fruta del Norte 1 y 2 explicado en la Nota 1.

7. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2019 y 2018 con compañías relacionadas:

Sociedad	Relación	Transacción	2019	2018
Anticipos recibidos				
Aurelian Ecuador S.A.	Controladora	Anticipo	180,129	77,203
Compensación del saldo				
Aurelian Ecuador S.A.	Controladora	Compensación	138,982	138,670

Composición de los principales saldos con compañías y partes relacionadas:

	Relación	2019	2018
Transacciones comerciales por cobrar no corrientes			
Aurelian Ecuador S.A.	Controladora	5,697	5,697
Transacciones comerciales por pagar no corrientes			
Aurelian Ecuador S.A.	Controladora	489,759	309,630

8. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

El movimiento de este rubro es el siguiente:

	2019	2018
Terrenos (1)	4,689,784	4,432,452

(1) El valor razonable de la tierra al 31 de diciembre de 2019 asciende a US$4,698,281 (2018: US$4,493,896).

Durante 2019, la Compañía adquirió dos terrenos, cerrando los anticipos otorgados a proveedores en 2018 por un monto de US$77,203.

9. IMPUESTOS

Situación fiscal

Los ejercicios fiscales de 2016 a 2019 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

Conciliación contable tributaria

Debido a la actividad limitada de la Compañía durante 2019 y 2018, la Compañía no ha generado ingresos y, por lo tanto, tampoco ha generado Impuesto a la renta.

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 solicita se prepare y remita por parte de la empresa un Anexo de operaciones con partes relacionadas siempre y cuando se hayan efectuado operaciones con sus compañías relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US$3,000,000, y un informe de precios de transferencia, si tal monto es superior a US$15,000,000. Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio de

cada año, 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.

La Compañía no tuvo la obligatoriedad de presentar el Anexo de operaciones con partes relacionadas ni el informe de precios de transferencia para los ejercicios fiscales 2019 y 2018 ya que en dichos períodos no existieron transacciones con partes relacionadas que superen los montos antes mencionados.

Otros asuntos - Reformas tributarias

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

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.

- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.

- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.

- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.

- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el

Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

- La aplicación de la regulación que regula los procedimientos y requerimientos para la devolución del Impuesto al valor agregado (IVA) a exportadores de bienes establecidos en la Resolución No. NAC-DGERCGC 19-0000015 del 5 de abril del 2019.

La Administración de la Compañía ha evaluado tales reformas y considera que su impacto al 31 de diciembre del 2019 no es material, debido al nivel de operaciones de la misma.

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el capital suscrito y pagado de la Compañía, está representado por 800 acciones ordinarias de valor nominal US$1 cada una, que totalizan US$800.

Las acciones de la Compañía no presentan restricciones para el pago de dividendos o devoluciones de capital. La Compañía no cotiza sus acciones en la bolsa de valores.

11. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Aportes para futuras capitalizaciones

Incluye aportes para futuras capitalizaciones recibidas mensualmente por la Compañía, fondos que son utilizados para sus actividades del giro del negocio.

Resultados acumulados

Los resultados de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas 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 u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

* * * *