

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

1 OPERACIONES Y ASUNTOS RELEVANTES

1.1 Constitución y operaciones

Mesa de Negocios Inmobiliarios MNI S.A. (la "Compañía") fue constituida en la ciudad de Quito, el 29 de mayo del 2007. La principal actividad de la Compañía es el arrendamiento de bienes inmuebles propios como locales comerciales por períodos largos en general por años.

La dirección registrada de la Compañía es en la calle Av. Pedro Vicente Maldonado y Rivas; Chimbacalle Quito - República del Ecuador.

1.2 Situación económica del Ecuador

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 y focalización de subsidios; entre otras medidas.

La Administración de la Compañía considera que la situación del país ha originado varios efectos negativos en sus operaciones, principalmente en las ventas, por lo cual se han seguido adoptando medidas de ahorro y reestructuración de procesos con el fin de ser más eficientes con menos recursos. Adicionalmente, se han mantenido los precios de venta con un mínimo incremento para poder captar más clientes y tener una mayor incursión en el mercado.

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Mesa de Negocios Inmobiliarios MNI S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha 17 de marzo del 2020 por parte de la Gerencia General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2019 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNIS.A.

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representadas en dólares estadounidenses. **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019** (Expresado en dólares estadounidenses). 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 preparado bajo el criterio del costo histórico. La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para PYMES 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.

2.2 Nuevas normas y modificaciones

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) en julio de 2009.

En mayo de 2015 el IASB emitió Modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES). Cada modificación individual solo afecta a unos pocos párrafos, y en muchos casos solo a unas pocas palabras de la Norma, con excepción de las tres modificaciones siguientes:

- a) Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo;
- b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y
- c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para la exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible y los depósitos a la vista en bancos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

2. p

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. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía solo mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales. 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 contados desde la fecha del estado de situación financiera.

(a) *Otros pasivos financieros*

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar proveedores, otras cuentas por pagar y obligaciones financieras y se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados 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/o 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 transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

2. P

5.4 Bienes de activos y pasivos financieros

(a) **Activos financieros** se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Impuestos por recuperar

Corresponden básicamente a retenciones de impuesto a la renta efectuada a terceros e Impuesto al Valor Agregado - IVA, generado en la adquisición de bienes y servicios. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.7 Anticipos a proveedores

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, considerando que el cobro de los mismos es hasta 90 días. Se registran al valor nominal del desembolso realizado, que es equivalente a su costo amortizado, pues no generan intereses ya que se recuperan en el corto plazo, los que superan los noventa días aplica el interés financiero correspondiente.

2.8 Propiedades de Inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada, según sea aplicable y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso o abastecimiento de bienes o servicios o para propósitos administrativos.

Las propiedades de inversión se registran al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la obtención de la propiedad de inversión. El costo de activos construidos por la Compañía incluye el costo de los materiales, la mano de obra directa, y cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para lo previsto.

Las obligaciones financieras se clasifican en el pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

Tipo de bienes	Número de años
Edificios	20

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar toda o una parte de 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 la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Cuando existe un cambio en el uso de los inmuebles evidenciado por la ocupación del mismo por parte de la Compañía, las propiedades de inversión son transferidas a propiedades y equipos por su valor razonable a la fecha de cambio de uso y transferencia del bien.

2.9 Activo fijo

Se muestra 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 posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación del resto de activos fijos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada para cada tipo de bienes, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, considerando sus valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas del activo fijo son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Muebles y enseres	10

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

2.10 Deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión y activo fijo)

Los activos 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.

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; si existe esta situación, el monto recuperable del activo específico es recalculado y su valor en libros incrementado si es necesario. El incremento es reconocido en los resultados integrales como un reverso de pérdidas por deterioro. El incremento del valor del activo previamente deteriorado es reconocido sólo si éste proviene de cambios en los supuestos que fueron utilizados para calcular el monto recuperable. El monto de incremento del activo producto del reverso de la pérdida por deterioro es limitado hasta el monto que hubiera sido reconocido de no haber existido el deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. 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.

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.

11 Impuesto a la Renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto a la renta 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.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 25% si los accionistas finales de la Compañías están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos (12% o 15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. 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.

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 de 2019, la Compañía ha generado impuestos diferidos.

2.12 Beneficios a los empleados

(a) Beneficios de corto plazo

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del Impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados.
- (ii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- (iii) Otras provisiones: corresponde a aportes personales y aportes patronales al IESS (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social), fondos de reserva, descuentos por préstamos a empleados.

(b) *Beneficios de largo plazo*

Provisiones de jubilación patronal y desahucio: la Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente, de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación laboral por desahucio solicitado por el empleador o trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 6,00% (2018: 7,02%) anual.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales en el año que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los empleados que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.13 Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

2.14 Pasivo por Ingreso diferido

Constituyen los valores por la concesión de locales comerciales en el Centro Comercial El Recreo recibidos por clientes, de acuerdo a contratos de concesión establecidos y que la Compañía transfiere a resultados según se devengan con base en la utilización del bien concesionado.

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

- 15 **Distribución de dividendos**
Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
Expresado en dólares estadounidenses. La Compañía se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.8.

- 2.16 **Reconocimiento de ingresos**
La estimación de vidas útiles, valor residual y el deterioro de activos fijos y propiedades de inversión se efectúan según se describe en las Notas 2.6 y 2.7.
Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la concesión de locales comerciales en el centro comercial El Recreo en el curso normal de las operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuento otorgados.
La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.
No se considera presente ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan con plazo de crédito de 30 días a terceros, lo cual es considerado consistente con las prácticas del mercado.
Las provisiones de jubilación patronal y desahucio se registran utilizando estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

- La Compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos por cada tipo de ingreso. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

4. **ADMINISTRACION DE RIESGOS**
4.1 **Factores de riesgos financieros**
La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgo de la Compañía.
Los ingresos diferidos constituye la obligación de la Compañía a transferir servicios a un cliente, por los cuales la Compañía administra el riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.
Cuales se facturan al cliente por adelantado, pero aún no están vencidos.

- 2.17 **Costos y gastos**
Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía, a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.
Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

3. **ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**
La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgos a los cuales se enfrenta la Compañía.

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.
(a) **Riesgos de mercado**
Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo
Excepto por las obligaciones financieras que causan interés a tasa fija, los activos y pasivos financieros de la Compañía no devengan ni causan intereses. En consecuencia, la Administración considera que la Compañía no está expuesta a este riesgo.
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.
(b) **Riesgos de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales y se origina

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

principalmente de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar. El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

La Administración de la Compañía ha efectuado los análisis correspondientes del deterioro de su cartera y ha efectuado la mejor estimación para determinar el monto necesario de provisión, según las políticas descritas en la Nota 2.5.2.

(c) Riesgos de liquidez

El riesgo de liquidez que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados, principalmente con la entrega de efectivo. La Compañía monitorea semanalmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantiene una cobertura adecuada para cubrir sus operaciones.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	Corto y largo plazo
Al 31 de diciembre de 2019	
Obligaciones con instituciones financieras corto y largo plazo	97.557
Cuentas por pagar proveedores	12.626
Cuentas por pagar relacionadas	25.764
	<u>135.947</u>
Al 31 de diciembre de 2018	
Obligaciones con instituciones financieras corto y largo plazo	142.920
Cuentas por pagar proveedores	9.882
Cuentas por pagar relacionadas	11.174
	<u>163.976</u>

4.2 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.

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 cuentas por pagar a proveedores, anticipos de clientes y entes relacionados) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Obligaciones con instituciones financieras corto y largo plazo	97.557	142.920
Cuentas por pagar comerciales	12.626	9.882
Cuentas por pagar relacionadas	25.764	11.174
Anticipo clientes	15.921	12.922
Pasivos por ingreso diferido	<u>38.629</u>	<u>43.457</u>
Total obligaciones financieras y cuentas por pagar	190.497	220.355
Menos: Efectivo y equivalente de efectivo	<u>(97.503)</u>	<u>(160.530)</u>
	92.994	59.825
Total patrimonio	<u>412.843</u>	<u>626.243</u>
Capital total	505.837	686.068
Ratio de apalancamiento	18,4%	8,7%

5. **INSTRUMENTO FINANCIEROS**

Categorías de instrumentos financieros

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

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	97.503	-	160.530	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar comerciales	33.117	-	19.912	-
Préstamos a terceros	-	-	130.000	-
Otras cuentas por cobrar	-	-	600	-
Total activos financieros	<u>130.620</u>	<u>-</u>	<u>311.042</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones con instituciones financieras	50.729	46.828	45.364	97.556
Cuentas por pagar proveedores	12.626	-	9.882	-
Cuentas por pagar relacionadas	<u>25.764</u>	<u>-</u>	<u>11.174</u>	<u>-</u>
Total pasivos financieros	<u>89.119</u>	<u>46.828</u>	<u>66.420</u>	<u>97.556</u>

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes y pasivos financieros se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En relación a los préstamos con entidades financieras, éstos se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	483	483
	<u>97.020</u>	<u>160.047</u>
Efectivo en caja		
Banco local (1)	<u>97.503</u>	<u>160.530</u>
(1) Comprende depósitos a la vista en un banco local.		

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	33.690	20.277
	(573)	(365)
Clientes nacionales (1)	<u>33.117</u>	<u>19.912</u>
Provisión por deterioro de cartera		

(1) Ver antigüedad de la cartera a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	9.889	5.062
	9.005	424
Cartera corriente	941	2.866
Cartera de 31 a 90 días	850	10.175
Cartera de 91 a 180 días	13.005	1.750
Cartera de 181 a 360 días	<u>33.690</u>	<u>20.277</u>
Cartera mayor a 360 días		

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (a) La Administración de la Compañía analiza la probabilidad de cobrabilidad de los clientes que tienen más de 360 días de vencido y ha provisionado como cuentas incobrables todos los valores que están en procesos judiciales y que son de difícil recuperación.

El movimiento de la provisión por deterioro de cartera, es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	365	181
Incrementos de la provisión	<u>208</u>	<u>184</u>
Provisión del período, neta	<u>573</u>	<u>365</u>

8. PRÉSTAMOS A TERCEROS

Composición:

	<u>Tasa de interés nominal</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gondi S.A. (1)	0,75% - mensual	28/1/2019	<u>-</u>	<u>130.000</u>

- (1) Corresponde a la entrega de US\$130,000 en calidad de préstamo a una tasa de interés del 0,75% mensual, suscrito el 28 de noviembre del 2018, con una vigencia de dos meses.

9. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Composición:

Anticipos a proveedores (1)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
(1) Comprende anticipos entregados a proveedores locales.	<u>2.236</u>	<u>2.100</u>

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

1 .

o PROPIEDADES DE INVERSIÓN

El movimiento y los saldos de las propiedades de inversión se presentan a continuación:

	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero de 2017		
Costo	562.838	562.838
Depreciación acumulada	-	-
Valor en libros	<u>562.838</u>	<u>562.838</u>
Movimientos 2018		
Adiciones	58.885	58.885
Depreciación del año	<u>(31.086)</u>	<u>(31.086)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	590.637	590.637
Al 31 de diciembre del 2018		
Costo	621.723	621.723
Depreciación acumulada	<u>(31.086)</u>	<u>(31.086)</u>
Valor en libros	<u>590.637</u>	<u>590.637</u>
Movimientos 2019		
Depreciación del año	<u>(31.084)</u>	<u>(31.084)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2019	559.553	559.553
Al 31 de diciembre del 2019		
Costo	621.723	621.723
Depreciación acumulada	<u>(62.170)</u>	<u>(62.170)</u>
Valor en libros	<u>559.553</u>	<u>559.553</u>

- (1) Con fecha 27 de abril de 2018 se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad del Distrito Metropolitano de Quito N°11093, por la compra del local comercial N°136, denominado local M Ocho A, en el Centro Comercial el Recreo II Etapa.

Al 31 de diciembre del 2019 la Compañía mantiene propiedades de inversión entregada en garantía por las obligaciones bancarias contratadas. Ver Nota 24.

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

1 .

1 CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acreeedores comerciales (1)	<u>12.626</u>	<u>9.882</u>

(1) Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal y no generan intereses pues sus plazos no superan los 30 días.

12. PASIVO POR INGRESO DIFERIDO

El movimiento y los saldos de los ingresos diferidos se presentan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	43.457	48.286
Reconocimientos	<u>(4.829)</u>	<u>(4.829)</u>
Saldo final	<u>38.628</u>	<u>43.457</u>
<u>Composición:</u>		
No corriente	<u>38.628</u>	<u>43.457</u>
	<u>38.628</u>	<u>43.457</u>

Los ingresos diferidos se generan principalmente por el valor único total de US\$52,005 recibido por parte de los siguientes clientes MB - Mayflower Buffalos S.A., La Tablita del Tartaro Cía. Ltda. Sociedad de Turismo Sodetur S.A., American Deli Internacional S.A. y INT Food Services Corp mediante contratos de arrendamientos de bienes inmuebles ubicado en el Centro Comercial El Recreo de la ciudad de Quito, celebrado en el año 2018, mismo que se devenga por el lapso de 10 años.

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

1 .

3 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Esta nota provee información sobre los términos contractuales de las obligaciones financieras de la Compañía que devengan intereses, los que son valorizados al costo amortizado.

Un resumen de las obligaciones financieras al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es el siguiente:

	Tasa de interés <u>nominal</u>	Año de <u>vencimiento</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Préstamos bancarios con garantía:				
Banco de Loja S.A.	12,35%	2021	<u>97.557</u>	<u>142.920</u>
Composición:				
Pasivos corrientes			50.729	45.364
Pasivos no corrientes			<u>46.828</u>	<u>97.556</u>
			<u>97.557</u>	<u>142.920</u>

Los vencimientos anuales de los préstamos y obligaciones financieras no corriente por cada año subsiguiente al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son como siguen:

<u>Año que terminará el</u> <u>31 de diciembre de</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2019	-	45.364
2020	50.729	55.218
2021	<u>46.828</u>	<u>42.338</u>
	<u>97.557</u>	<u>142.920</u>

Un detalle de las garantías entregadas para el cumplimiento de las obligaciones financieras se describe en la Nota 24.

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON RELACIONADAS

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

(a) Saldos

Cuentas por pagar a relacionadas – corto plazo

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gaviña Casas Lliana	Accionista	Dividendos por pagar	-	3.231
Indaburu Luengas Pedro Enrique	Accionista	Dividendos por pagar	11.417	1.203
Svidryš Witčh Nicolai	Accionista	Dividendos por pagar	4.421	-
MorGaviña Carolina	Accionista	Dividendos por pagar	4.730	6.740
			<u>20.568</u>	<u>11.174</u>

(b) Transacciones

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proyectos Inmobiliarios Moonfleet S.A.	Participación accionaria	Cobros préstamo	-	52.077
Bellow Zero S.A. Bellow S.A.	Participación accionaria	Cobros préstamo	-	27.000
Inmoazov S.A.	Participación accionaria	Cobros préstamo	-	243
			<u>-</u>	<u>79.320</u>

(1)

(1) Los términos y condiciones bajo los cuales se realizaron estas operaciones son equiparables a otras transacciones de igual especie realizados con terceros.

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Otras cuentas por pagar a relacionadas – corto plazo

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
			10	-
Arango Osorio Fabio	Accionista	Reserva legal	2.619	-
Gaviria Casas Liliana	Accionista	Reserva legal	618	-
Indaburu Luengas Pedro Enrique	Accionista	Reserva legal	624	-
Mor Gaviria Jaime	Accionista	Reserva legal	624	-
Mor Gaviria Maria Liliana	Accionista	Reserva legal	624	-
Mor Gaviria Carolina	Accionista	Reserva legal	77	-
Svidryts Wittich Nikolai Alexei	Accionista	Reserva legal	5.196	-

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	
Anago Osorio Fabio		Accionista	Dividendos	589	462
Gaviña Casas Liliana		Accionista	Dividendos	148.542	116.509
Indaburi Luengas Pedro Enrique		Accionista	Dividendos	35.073	27.509
Mor Gaviña Jaime		Accionista	Dividendos	35.367	27.740
Mor Gaviña María Liliana		Accionista	Dividendos	35.367	27.740
Mor Gaviña Carolina		Accionista	Dividendos	35.367	27.740
Sviedryst Wittich Nikolai Alexei		Accionista	Dividendos	4.422	3.468
			<u>294.727</u>	<u>231.168</u>	
			(3)	(2)	

(2) Corresponde a la distribución de los dividendos generados en los años 2012 y 2013.

(3) Corresponde a la distribución de los dividendos generados en los años 2014 y 2015.

15. IMPUESTOS POR PAGAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Impuestos por pagar</u>	1.976	1.990
Impuesto al valor agregado - IVA	585	339
Retenciones en la fuente del Impuesto al Valor Agregado - IVA	<u>1.925</u>	<u>565</u>
Retenciones en la fuente del Impuesto a la renta	<u>4.486</u>	<u>2.894</u>

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

16. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

(a) Conciliación Contable Tributaria

Utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación de trabajadores	191.367	234.097
Menos - Participación a trabajadores	<u>(28.705)</u>	<u>(35.115)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	162.662	198.982
Más: Gastos no deducibles (i)	<u>3.896</u>	<u>4.585</u>
Utilidad tributaria	166.558	203.567
Tasa impositiva	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado	<u>36.643</u>	<u>44.785</u>
Menos: Retenciones en la fuente del año	<u>(29.251)</u>	<u>(33.087)</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u><u>7.392</u></u>	<u><u>11.698</u></u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019 incluye principalmente: i) gastos por jubilación patronal y desahucio por US\$1,076; ii) Bonos no aportados por US\$2,128; iii) impuestos asumidos por US\$692.

(b) Impuesto a la renta diferido

Los activos por impuestos diferidos son atribuibles a lo siguiente:

<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activo por impuesto diferido:			
Por jubilación patronal y desahucio		<u>600</u>	<u>331</u>

El movimiento de las diferencias temporarias durante los años que terminaron el 31 de diciembre del 2019 y 2018 es el siguiente:

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Por provisiones jubila ción patronal y desahucio	Total
Al 1 de enero del 2018	-	-
Crédito a resultados por impuestos diferidos	331	331
Al 31 de diciembre del 2019	331	331
Crédito a resultados por impuestos diferidos	269	269
Al 31 de diciembre del 2019	600	600

- (1) La Compañía reconoció en los años 2019 y 2018 un activo por impuesto diferido correspondiente a provisiones por jubilación patronal y desahucio permitidas según el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno; el cual será utilizado en el período en que se realizarán los pagos respectivos.

(c) Situación fiscal

Los años 2017 al 2019 están sujetos a una posible fiscalización por parte de la autoridad tributaria.

(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 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 millones y un informe de precios de transferencia, si tal monto es superior a US\$15 millones. Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2020 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 está alcanzada para la presentación del informe en el año 2019 y 2018.

(e) Otros asuntos - Reformas tributarias -

El 29 de diciembre del 2019 se publicó la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)" en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150.

Las principales reformas que entrarán en vigencia en el 2020, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio solo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

1 1

- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la renta de 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de Impuesto a la renta por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de Impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional; y, iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la renta pagado y el Impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio rubros sí formaban parte del cálculo del anticipo.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5,000 a US\$1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas reformas no tendrán un impacto en los estados financieros del año 2020.

17. PROVISIONES POR BENEFICIOS SOCIALES

El detalle de beneficios a empleados es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Participación de trabajadores por pagar (1)	28.705	35.115
Décimo cuarto sueldo	443	443
Aportes patronales	1.532	1.165
Décimo tercer sueldo	375	692
	<u>31.055</u>	<u>37.415</u>

(1) De acuerdo con lo previsto en las leyes laborales de la República del Ecuador, la Compañía está obligada a distribuir entre sus empleados el 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta.

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los movimientos de la provisión por participación laboral son ¹ los siguientes:

	Participación laboral (1)		Total	
	2019	2018	2019	2018
Saldos al inicio	35,115	27,848	35,115	27,848
Incrementos	28,705	35,115	28,705	35,115
Pagos	(35,115)	(27,848)	(35,115)	(27,848)
Saldos al final	<u>28,705</u>	<u>35,115</u>	<u>28,705</u>	<u>35,115</u>

(1) Ver Nota 16.

18. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

A continuación se adjunta las divulgaciones para el movimiento de los saldos de provisión de jubilación patronal y desahucio:

Composición:

	2019	2018
Jubilación patronal	2,300	3,822
Indemnización por desahucio	<u>3,734</u>	<u>3,328</u>
	<u>6,034</u>	<u>7,150</u>

La composición del valor presente de la provisión para jubilación patronal y desahucio es la siguiente:

	2019	2018
Saldo al inicio	7,150	7,864
Costos de los servicios del período corriente	754	975
Costos por intereses	322	349
(Ganancias) / pérdidas actuariales (1)	<u>(2,192)</u>	<u>(2,038)</u>
Saldo al final	<u>6,034</u>	<u>7,150</u>

(1) Se registran en Otros resultados integrales.

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

1 1

Los importes reconocidos en los resultados de año son los siguientes:

	2019	2018
Costos de los servicios del período corriente	754	975
Costos por intereses	322	349
	<u>1.076</u>	<u>1.324</u>

Las principales hipótesis actuariales usadas para la constitución de estas provisiones fueron:

	2019	2018
Tasa de descuento	6,50%	6,00%
Tasa de crecimiento de los sueldos	3,00%	4,00%
Tasa de crecimiento del salario básico unificado	3,50%	4,00%
Tabla de mortalidad e invalidez	IESS 2002	IESS 2002

- (2) Corresponden a las tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

19. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 comprende 25,000 acciones ordinarias de un valor nominal de US\$1 cada una, el cual está suscrito y totalmente pagado.

20. RESERVA 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.

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 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.

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Resultados acumulados de aplicación inicial de NIIF

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia los ajustes de adopción por primera vez de las NIIF, se registran en el Patrimonio en la subcuenta denominada Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado en aumentar su capital, en virtud de que no corresponde a resultados operacionales.

Distribución de dividendos

Durante el año 2019 de acuerdo a lo dispuesto la Junta General de Accionistas celebrada el 20 de febrero de 2019 distribuyó dividendos por US\$294,727 correspondientes a utilidades de los años 2014 y 2015. Durante el año 2018 de acuerdo a lo dispuesto la Junta General de Accionistas celebrada el 14 de junio del 2018 distribuyó dividendos por US\$231,168 correspondientes a utilidades de los años 2012 y 2013

21. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los ingresos por actividades ordinarias se componen como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Concesiones locales	373.119	374.191
Cuotas administrativas	95.207	121.548
Préstación de servicios	83.031	94.123
Renovación concesiones	5.669	35.057
	<u>557.026</u>	<u>624.919</u>

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

i

22. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

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

<u>2019</u>	<u>Costo de ventas</u>	<u>Gastos de ventas</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Total</u>
Consumo de Gas	69.249	-	-	69.249
Alícuotas	68.308	-	-	68.308
Mantenimiento	7.604	-	-	7.604
Gastos del personal (1)	-	-	95.791	95.791
Participación trabajadores (2)	-	-	28.705	28.705
Baja de cartera	-	-	1.750	1.750
Depreciación propiedades de inversión	-	-	31.086	31.086
Honorarios profesionales	-	-	32.894	32.894
Servicios ocasionales	-	-	16.568	16.568
Cuotas, suscripciones e impuestos	-	-	8.901	8.901
Servicios básicos	-	-	4.983	4.983
Seguros	-	-	4.853	4.853
Gasto jubilación patronal y desahucio	-	-	1.077	1.077
Depreciación	-	-	987	987
Provisión cuentas incobrables (2)	-	-	207	207
Gastos de viaje	-	-	-	-
Suministros	1.680	-	914	2.594
Otros Menores	3.165	9	2.821	5.995
	<u>150.006</u>	<u>9</u>	<u>231.537</u>	<u>381.552</u>

<u>2018</u>	<u>Costo de ventas</u>	<u>Gastos de ventas</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Total</u>
Consumo de Gas	86.726	-	-	86.726
Alícuotas	67.725	-	-	67.725
Mantenimiento	6.526	-	-	6.526
Gastos del personal (1)	-	-	86.777	86.777
Participación trabajadores (2)	-	-	35.115	35.115
Baja de cartera	-	-	30.900	30.900
Depreciación propiedades de inversión	-	-	31.086	31.086
Honorarios profesionales	-	-	33.363	33.363
Servicios ocasionales	-	-	15.515	15.515
Cuotas, suscripciones e impuestos	-	-	9.517	9.517
Servicios básicos	-	-	4.900	4.900
Seguros	-	-	4.884	4.884
Gasto jubilación patronal y desahucio	-	-	1.324	1.324
Depreciación	-	-	987	987
Provisión cuentas incobrables (2)	-	-	188	188
Gastos de viaje	-	-	252	252
Suministros	288	-	656	944
Otros Menores	3.001	18	1.559	4.578
	<u>164.266</u>	<u>18</u>	<u>257.023</u>	<u>421.307</u>

MESA DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS MNI S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Incluye principalmente: sueldos, décimo tercero, décimo cuarto, aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS.
- (2) De acuerdo con las leyes laborales de la República del Ecuador, la Compañía está obligada a distribuir entre sus empleados el 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta.

23. CONTRATOS

Contratos de concesión locales comerciales

La Compañía mantiene contratos de concesión de locales comerciales con sus clientes en los que se definen cláusulas para el arrendamiento comercial de los espacios asignados, que incluyen entre otros asuntos: los precios determinados como valores de concesión que incluyen el derecho inicial y el valor mensual, así como alícuotas.

24. GARANTÍAS

A la fecha del estado de situación financiera la Compañía para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones financieras mantiene en garantía lo siguiente:

<u>Beneficiario</u>	<u>Garantía</u>	<u>Valor</u>
Banco de Loja S. A.	Hipotecaria ubicado sobre inmuebles ubicado en la ciudad de Quito	216.795

25. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como "pandemia global" al brote de coronavirus (Covid-19). Dados los efectos sanitarios de esta pandemia, el Gobierno del Ecuador se encuentra adoptando medidas tendientes a evitar su propagación, las cuales podrían tener impactos negativos en los niveles de actividad económica del país y, por consiguiente, en las operaciones de la Compañía. Actualmente, la Compañía no puede evaluar el impacto total del virus COVID-19 en su posición financiera futura y los resultados de las operaciones; sin embargo, dependiendo de los desarrollos futuros, puede tener un impacto negativo en las operaciones y resultados de la Compañía.

* * *