



MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas

Mafer-Real Estate del Ecuador S.A.

Quito, 13 de marzo del 2019

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Mafer-Real Estate del Ecuador S.A. (la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 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 Mafer-Real Estate del Ecuador S.A. al 31 de diciembre del 2018 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 (NIA). 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.

Independencia

Somos independientes de Mafer-Real Estate del Ecuador 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.

#SomosTuAliado



Mafer-Real Estate del Ecuador S.A.
Quito, 13 de marzo del 2019

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe anual que no incluye los estados financieros, obtenido antes 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 anual 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, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de Mafer-Real Estate del Ecuador 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 entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, 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.



Mafer-Real Estate del Ecuador S.A.
Quito, 13 de marzo del 2019

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 auditoría 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 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 correspondientes de modo que logran su presentación razonable.



Mafer-Real Estate del Ecuador S.A.
Quito, 13 de marzo del 2019

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.

A handwritten signature in black ink that reads "PricewaterhouseCoopers".

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

A handwritten signature in black ink that reads "Carlos R. Cruz".

Carlos R. Cruz
Representante Legal
No. de Licencia Profesional: 25984

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

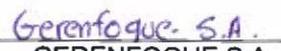
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	2018	2017
Activos corrientes			
Efectivo	6	329,911	252,479
Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	7	50,133	17,340
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	9	1,740	623,668
Impuestos por recuperar	11	89,770	18,094
Otros activos		11,929	5,861
Total activos corrientes		483,483	917,442
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	9	-	622,550
Inversión en subsidiaria		-	4,614,152
Maquinarias y equipos		1,545	-
Propiedades de inversión	8	18,191,320	10,018,596
Impuesto a la renta diferido activo	11	14,565	12,275
Total activo no corrientes		18,207,430	15,267,573
Total activos		18,690,913	16,185,015

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


MICARE
REPRESENTACIONES S.C.C
RUC 1792840872001
Representante Legal


GERENFOQUE S.A.
RUC 1791711572001
Contador

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

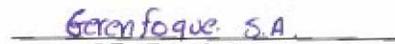
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2018	2017
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Obligaciones con instituciones financieras	12	1,131,441	876,757
Cuentas por pagar a proveedores		1,238	7,122
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	9	33,741	-
Impuestos por pagar	10	81,860	57,963
Otros pasivos		<u>3,148</u>	<u>7,702</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,251,428</u>	<u>949,544</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones con instituciones financieras	12	3,170,000	4,000,000
Otros pasivos		<u>22,535</u>	<u>-</u>
Total pasivo no corrientes		<u>3,192,535</u>	<u>4,000,000</u>
Total pasivos		<u>4,443,963</u>	<u>4,949,544</u>
PATRIMONIO			
Capital social	13	10,872,101	10,872,100
Reservas		207,737	68,229
Resultados acumulados		<u>3,167,112</u>	<u>295,142</u>
Total patrimonio		<u>14,246,950</u>	<u>11,235,471</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>18,690,913</u>	<u>16,185,015</u>

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


MICARE
REPRESENTACIONES S.C.C
RUC 1792840872001
Representante Legal


GERENFOQUE S.A.
RUC 1791711572001
Contador

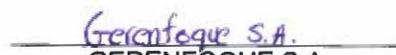
MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por servicios	14	1,237,323	488,975
Deterioro de propiedades de inversión - reversión	8	10,845	1,229,533
Depreciación de propiedades de inversión	8	<u>(156,990)</u>	<u>(48,048)</u>
Utilidad bruta		1,091,178	1,670,460
Gastos de operación	15	(771,688)	(426,191)
Otros ingresos	16	<u>110,779</u>	<u>142,407</u>
Utilidad operacional		430,269	1,386,676
(Gastos financieros) / ingresos financieros, netos		<u>(122,817)</u>	<u>10,623</u>
Utilidad antes del Impuesto a la renta		307,452	1,397,299
Impuesto a la renta	11	<u>(102,239)</u>	<u>(48,508)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u><u>205,213</u></u>	<u><u>1,348,791</u></u>

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


MICARE
REPRESENTACIONES S.C.C
RUC 1792840872001
Representante Legal


GERENFOQUE S.A.
RUC 1791711572001
Contador

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reservas		Resultados acumulados		Total
		Legal	Facultativa y estatutaria	Reserva por valuación (1)	Por Adopción de NIIF	
Saldo al 1 de enero del 2017	10,872,100	26,533	-	-	(601,171)	9,886,680
Resolución según Acta de Junta General de Accionistas de 8 de marzo del 2017	-	-	-	-	-	-
Apropiación de reserva	-	41,696	-	-	-	(41,696)
Utilidad neta y resultado del año	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2017	10,872,100	68,229	-	-	(601,171)	1,348,791
Resolución según Acta de Junta General de Accionistas de 8 de noviembre del 2017	-	-	-	-	-	-
Fusión por absorción (2)	1	3,492	1,137	1,755,296	78,691	2,806,265
Resolución según Acta de Junta General de Accionistas de 30 de marzo del 2018	-	-	-	-	-	-
Apropiación reserva legal	-	134,879	-	-	-	(134,879)
Utilidad neta y resultado del año	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2018	10,872,101	206,600	1,137	1,755,296	(522,480)	14,246,950

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

(1) Ver Nota 2.12

(2) Ver Nota 1.3.


MÍCARE
REPRESENTACIONES S.C.C
RUC 1792840872001
Representante Legal


GERENFOQUE S.A.

GERENFOQUE S.A.
RUC 1791711572001
Contador

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

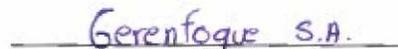
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Nota	2018	2017
Flujo de efectivo de las actividades operacionales			
Utilidad antes del Impuesto a la renta		307,452	1,397,299
Más cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo			
Depreciación de propiedades de inversión	8	156,990	48,048
Depreciación de maquinaria y equipos		1,898	-
Reverso deterioro de propiedades de inversión	8	(10,845)	(1,229,533)
Ganancia en venta de propiedades de inversión		-	(142,407)
Intereses por pagar	12	31,441	26,757
		<u>486,936</u>	<u>100,164</u>
Cambios en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar		99,706	(1,340)
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		1,244,478	(29,211)
Impuestos por recuperar		(51,431)	(5,466)
Otros activos		(6,068)	691
Cuentas por pagar a proveedores		(23,982)	7,122
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		(490,146)	(24,718)
Impuestos por pagar		(72,066)	(46,683)
Otros pasivos		<u>(621,340)</u>	<u>7,307</u>
		79,151	(92,298)
Intereses pagados		(127,105)	(102,511)
Impuestos a la renta pagado		<u>(104,529)</u>	<u>(45,766)</u>
Efectivo neto provisto en (utilizado en) actividades de operación		<u>334,453</u>	<u>(140,411)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión		(41,320)	-
Efectivo adquirido por fusión (1)		263,951	-
Cobro de préstamos a relacionadas		-	516,972
Cobro de intereses a relacionadas		-	133,457
Efectivo recibido en venta de propiedades de inversión		-	350,000
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión		<u>222,631</u>	<u>1,000,429</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pago de obligaciones financieras		<u>(479,652)</u>	<u>(974,246)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(479,652)</u>	<u>(974,246)</u>
Incremento / (disminución) neto de efectivo		77,432	(114,228)
Efectivo al inicio del año		<u>252,479</u>	<u>366,707</u>
Efectivo al final del año		<u>329,911</u>	<u>252,479</u>

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

(1) Ver Nota 1.3.


 MICARE
 REPRESENTACIONES S.C.C
 RUC 1792840872001
 Representante Legal


 GERENFOQUE S.A.
 RUC 1791711572001
 Contador

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresados en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. fue constituida el 7 de marzo del 2013 a través del proceso de escisión de Yanbal Ecuador S.A., en la cual esta última traspasó ciertos activos, pasivos y patrimonio para la formación de la nueva compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. Su objeto social está relacionado con actividades del sector inmobiliario. En la actualidad la Compañía posee terrenos y edificios los cuales son arrendados a empresas y personas naturales a través de cánones mensuales facturados de acuerdo a las regulaciones vigentes.

En el 2018, de acuerdo a la Resolución No. 12018009520 y de acuerdo al Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 15 de septiembre del 2016 y ratificada el 7 de noviembre de 2017 se aprobó: i) el cambio de denominación de la compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. a Mafer-Real Estate del Ecuador S.A.; ii) la fusión por absorción (Ver Nota 1.3); y, iii) la reforma de sus estatutos aprobada por la Junta General de Accionistas.

1.2 Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía presentó un déficit de capital de trabajo por US\$767,945 originado fundamentalmente por el préstamo con el banco del exterior. La Administración espera liquidar los indicados rubros con los flujos de caja que se estima recibir del alquiler proveniente de su operación.

1.3 Fusión por absorción, cambio de denominación, aumento y disminución de capital

Según Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 15 de septiembre del 2017 y ratificada el 7 de noviembre de 2017, se aprueba la fusión por parte de Mafer-Real Estate del Ecuador S.A. (absorbente) con la Compañía Aloagpark S.A (absorbida). El 8 de noviembre del 2017 se emite la escritura pública 2018-17-01-006-P05397 ratificatoria, protocolarizada mediante documento 2018-17-01-006-P01085 del 23 de febrero del 2017 e inscrita en el registro mercantil el 19 de febrero del 2018, fecha en la que se contabilizó la fusión.

La referida Junta General de Accionistas y Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros resolvieron y aprobaron lo siguiente:

- Fusión por absorción de la compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. PEISA (absorbente) con la compañía Aloagpark S.A. (absorbida).
- Cambio de denominación de la compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. PEISA por Mafer-Real Estate del Ecuador S.A.
- Aumento de capital de la compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. PEISA de US\$10,872,100 a US\$10,872,900.
- Disminución simultánea de capital de la compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. PEISA de US\$10,872,900 a US\$10,872,101.

Una vez liquidada la compañía Aloagpark S.A., fueron incorporados estos estados financieros en Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. PEISA (actualmente Mafer-Real Estate del Ecuador S.A.) y se efectuaron las eliminaciones de saldos y operaciones entre la entidad absorbida que paso a formar

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresados en dólares estadounidenses)**

parte de la entidad absorbente. A continuación, se detallan los saldos de Aloagpark S.A.

	Al 19 de febrero del 2018 <u>Aloagpark S.A.</u>
ACTIVOS	
Activos corrientes	
Efectivo	263,951
Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	132,499
Impuestos por recuperar	20,245
Total activos corrientes	<u>416,695</u>
Activos no corrientes	
Propiedades de inversión	8,277,549
Maquinarias y equipos	3,443
Total activo no corrientes	<u>8,280,992</u>
Total activos	<u>8,697,687</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO	
PASIVOS	
Pasivos corrientes	
Cuentas por pagar a proveedores	18,098
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	523,887
Impuestos por pagar	95,963
Otros pasivos	16,772
Total pasivos corrientes	<u>654,720</u>
Pasivos no corrientes	
Otros pasivos	622,550
Total pasivo no corrientes	<u>622,550</u>
Total pasivos	<u>1,277,270</u>
PATRIMONIO	
Capital social	800
Reservas	4,629
Resultados acumulados	7,414,988
Total patrimonio	<u>7,420,417</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>8,697,687</u>

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

Adicionalmente, y como resultado de la fusión, el patrimonio de la Compañía al 19 de febrero del 2018, se modificó de la siguiente manera:

<u>Patrimonio</u>	<u>Aloagpark S.A. (*)</u>	<u>Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A.</u>	<u>Mafer-Real Estate del Ecuador S.A. (entidad fusionada)</u>
Capital social	1	10,872,100	10,872,101
Reservas	4,629	68,229	72,858
Resultados acumulados	2,988,982	313,009	3,301,991
	<u>2,993,612</u>	<u>11,253,338</u>	<u>14,246,950</u>

(*) Se muestra el patrimonio de Aloagpark S.A. posterior a la eliminación de los saldos y transacciones que mantenía con Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A.

1.4 Situación económica del país

A partir del 2017 y durante el 2018 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo; los niveles del precio del petróleo, el déficit fiscal y el alto nivel de endeudamiento del país, continúan afectando principalmente a la liquidez de ciertos sectores de la economía.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, optimización y reducción del 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, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros, ciertas restricciones arancelarias, reducción de ciertos subsidios, incrementos en el precio del combustible y de ciertos tributos. Así también ha implementado ciertos beneficios tributarios y de otra índole con el fin de fortalecer y fomentar las inversiones del sector privado de la economía.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos significativos en sus operaciones.

1.5 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos con la autorización del Gerente General con fecha 12 de marzo de 2019 y serán aprobados por la Junta General de Accionistas en una fecha posterior.

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 aplicadas de manera uniforme durante todos los años que se presentan en estos estados financieros.

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresados en dólares estadounidenses)

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.

Los estados financieros de la Compañía han sido 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.

2.2 Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por la Compañía

La Compañía ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2018:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros
- NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes

La Compañía tuvo que cambiar sus políticas contables siguiendo la adopción de la NIIF 9 y la NIIF 15. La mayoría de las otras modificaciones que entraron en vigencia el 31 de diciembre del 2018 no tuvieron impacto material en los importes reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los periodos actuales o futuros.

Al 31 de diciembre de 2018, 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.

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresados en dólares estadounidenses)

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 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuibles. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1 de enero 2019
NIC 19	Aclaran la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos	1 de enero 2019
NIC 23	Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente esté listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1 de enero 2019
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero 2019
NIIF 3	Aclara que obtener control de una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero 2019
NIIF 11	Aclara que sobre la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017)	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. Bajo la NIIF 16 prácticamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento.	1 de enero 2019
CINIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y no la NIC 37 para la contabilización de éstos	1 de enero 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlos 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

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. En relación a la NIIF 16, la Administración informa que, con base en una evaluación general, no habría impactos significativos al aplicar esta norma.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.4 Efectivo

Comprende el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos nacionales de libre disponibilidad.

2.5 Activos financieros-

Clasificación -

Como se describe en la Nota 2.2 desde el 1 de enero de 2018, la Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

- 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:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado. Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.
- **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos que se mantienen para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales (VR-ORI). Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del capital a resultados y se reconocen en otras ganancias/(pérdidas). Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

pérdidas cambiarias se presentan en otras ganancias/(pérdidas) y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- Valor razonable con cambios en resultados: Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o VR-ORI se miden a valor razonable a través de resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otras ganancias/(pérdidas) en el periodo en el que surgen.
- Instrumentos de patrimonio

Los instrumentos de patrimonio son aquellos instrumentos que cumplen con la definición de patrimonio desde la perspectiva del emisor; es decir, instrumentos que no poseen una obligación contractual para pagar y evidencian un interés residual en los activos netos del emisor.

La Compañía mide subsecuentemente todos los instrumentos de capital a valor razonable. Cuando la Administración de la Compañía ha optado por presentar las ganancias y pérdidas por valor razonable surgidas por los instrumentos de capital en otros resultados integrales, no hay reclasificación subsecuente de las ganancias y pérdidas por valor razonable a resultados después de la baja de la inversión. Los dividendos de tales instrumentos continúan reconociéndose en resultados como otros ingresos cuando se establece el derecho de la Compañía para recibir los pagos. Al 31 de diciembre del 2018 la Compañía por efectos de la fusión por absorción liquidó el instrumento de patrimonio que mantenía en la Aloagpark. Ver Nota 1.3.

Los cambios en el valor razonable de los activos financieros a valor razonable a través de resultados se reconocen en otras ganancias/(pérdidas) en el estado de resultados como corresponda. Las pérdidas por deterioro (y la reversión de las pérdidas por deterioro) surgidas de los instrumentos de capital medidos a VR-ORI no se reportan por separado del resto de cambios en el valor razonable.

Al 31 de diciembre del 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", las "Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar" 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.

Las cuentas por cobrar clientes y compañías relacionadas son los montos que le adeudan a la Compañía por el servicio de arrendamiento. Las cuentas por cobrar clientes y compañías relacionadas cuentan con un promedio de cobro de aproximadamente 5 días a terceros y a partes relacionadas. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresados en dólares estadounidenses)

Reconocimiento y baja de activos financieros -

Las transacciones de compra/venta de activos financieros se reconocen en el momento 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 comerciales y compañías relacionadas la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

Desde el 1 de enero del 2018, la Compañía evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado. La metodología de deterioro aplicada depende si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Administración de la Compañía no ha registrado deterioro de los activos financieros, debido a que considera que no son significativos para los estados financieros en su conjunto.

2.5.2 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 2018 y 2017, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen las "Obligaciones con instituciones financieras", "Cuentas por pagar proveedores" y las "Cuentas por pagar a compañías 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.

Obligaciones financieras -

Las obligaciones financieras se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Estas obligaciones se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de la transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos financieros" durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Las comisiones en las que se incurre para la obtención de créditos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

las comisiones se difieren hasta que el préstamo se reciba. En la obligación financiera mantenida por la Compañía no existen costos de transacciones significativos al momento de contratación.

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.

Cuentas por pagar a proveedores y compañías relacionadas

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores y relacionadas en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 60 días.

2.6 Maquinarias y Equipos

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

La depreciación de las maquinarias y equipos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes sin considerar valor residual, debido a que la Administración considera que el valor de realización al término de su vida útil será irrelevante. Debido al tipo de operaciones de la Compañía, no se han identificado componentes significativos que posean vidas útiles diferenciadas. 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.

La vida útil estimada de maquinarias y equipos es como sigue:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Maquinarias y equipos	10

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

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

2.7 Propiedades de inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento. Las propiedades de inversión son registradas al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresados en dólares estadounidenses)

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 los resultados integrales cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de las propiedades de inversión está en 60 años.

Arrendamiento de Inmuebles

Debido a la naturaleza de las operaciones de la Compañía, los riesgos y beneficios relacionados con los inmuebles en arrendamiento son retenidos de manera significativa por la Compañía, por lo que dichos contratos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los costos incurridos en la obtención de ingresos por arrendamiento, incluyendo la depreciación de los inmuebles, son reconocidos en los resultados del ejercicio. La depreciación de los inmuebles se calcula con base en lo antes descrito.

Los contratos de arrendamiento no establecen la opción de compra del bien arrendado.

2.8 Deterioro de activos no financieros (maquinarias y equipos y propiedades de inversión)

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

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

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se ha revertido las pérdidas por deterioro reconocidas en años anteriores. (Ver Nota 8).

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

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresados en dólares estadounidenses)

reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

a) 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 25% (2017: 22%) de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% (2017: 25%) si los accionistas finales de la Compañías están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos (15% o 18%) (2017: 12% o 15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

El pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta", es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

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.

b) 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.

2.10 Provisiones corrientes

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

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

2.11 Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse 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.

2.12 Resultados acumulados

Reserva por valuación

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la Reserva por valuación podrá ser capitalizada en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Accionistas; el monto capitalizado es transferido a la cuenta Capital pagado cuando se completan los trámites legales pertinentes. La Reserva por valuación no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

Resultados acumulados - Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF"

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados por aplicación inicial de NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

2.13 Ingresos por contratos con clientes

Los ingresos son reconocidos por la Compañía considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de la obligación de desempeño.

Los ingresos son medidos al valor razonable de la consideración recibida o por recibir y representa los montos a recibir por los servicios provistos en el curso normal de los negocios, neto de los descuentos e impuestos relacionados. No se considera presente ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan con plazo de crédito de 5 días a terceros y a partes relacionadas, lo cual es considerado consistente con las prácticas del mercado.

La Compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos puede ser valorado de manera fiable, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Compañía, según se describe a continuación:

- a) **Prestación de servicios:** la generación de ingresos ordinarios proviene principalmente de arrendamientos de bienes inmuebles. Los ingresos por arrendamientos se realizan generalmente al amparo de contratos celebrados con clientes, en los cuales se establecen acuerdos entre las partes tales como: precio, descuentos, bonificaciones, multas por incumplimientos, garantías, entre otros).

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

- b) Ingresos por intereses: Los ingresos provenientes de intereses se reconocen sobre la base de la proporción de tiempo transcurrido, usando el método de interés efectivo. Cuando un préstamo o cuenta por cobrar ha sufrido desvalorización o deterioro, la Compañía reduce el valor en libros a su valor recuperable, siendo los flujos de efectivo futuros descontados a la tasa de interés original.
- c) Ingresos diferidos: los ingresos diferidos, corresponden a valores percibidos anticipadamente en virtud de un contrato de usufructo suscrito. Estos ingresos se amortizan linealmente con abono a resultados sobre base devengada.

2.14 Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15 -

NIIF 9 “Instrumentos financieros” -

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” con un modelo único que tiene inicialmente solo dos categorías de clasificación: costo amortizado y valor razonable.

La clasificación de los activos financieros de deuda dependerá del modelo de negocio que usa la entidad para administrar sus activos financieros, así como de las características de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Un instrumento de deuda se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para obtener réditos de los flujos de efectivo contractuales; y, b) los flujos de efectivo contractuales en virtud del instrumento representan únicamente pagos del capital (principal) e intereses. Los instrumentos de deuda que no cumplan estas condiciones se miden a valor razonable, con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de deuda cuyo modelo de negocio es mixto (cobrar y vender), en cuyo caso los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales (que podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

Los instrumentos de patrimonio se deben reconocer a su valor razonable con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, las cuales pueden ser registradas en resultados o en otros resultados integrales (que no podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

La NIIF 9 establece, además, un nuevo modelo para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de activos financieros, basado en el concepto de Pérdida Crediticia Esperada (PCE). Este modelo se basa en un enfoque de tres fases por el cual los activos financieros pasan por cada una de las tres fases a medida que su calidad crediticia cambia. Cada fase determina cómo una entidad determina sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Se permite un enfoque simplificado para los activos financieros que no tienen un componente de financiamiento significativo (por ejemplo, cuentas por cobrar comerciales de corto plazo). En su reconocimiento inicial, las entidades registrarán las pérdidas en el día 1 equivalente a 12 meses de PCE (o PCE por toda la vida del instrumento para las cuentas por cobrar comerciales de corto plazo).

Finalmente, una reciente modificación a la NIIF 9 establece que cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados. La ganancia o pérdida se calcula como la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales originales y los flujos de efectivo contractuales modificados, descontados a

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

la tasa de interés efectiva original. Bajo las reglas de NIC 39, esta diferencia se distribuía durante la vida restante del instrumento.

Según lo permitido por las disposiciones transitorias de la NIIF 9, la Compañía decidió no reexpresar las cifras comparativas.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no tuvo un impacto significativo como resultado de la aplicación de los nuevos requerimientos de la NIIF 9. En general, los activos financieros que se poseen como instrumentos de deuda continúan siendo medidos al costo amortizado. Los activos financieros que mantiene la Compañía medidos a costo amortizado se revelan en la Nota 2.14 a los estados financieros.

En lo referido a cuentas por cobrar comerciales, considerando la calidad crediticia de sus clientes, la Compañía no obtuvo impacto resultante de la aplicación del concepto de PCE.

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no se generaron cambios en la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre del 2017, por lo cual la clasificación de instrumentos financieros y categorías de medición presentada de acuerdo con la NIC 39 hasta el 31 de diciembre del 2017 y la presentada bajo NIIF 9 a partir del 1 de enero del 2018 son comparables, lo que nos permite definir que no hay ningún efecto por la aplicación de NIIF 9.

No han existido cambios en la clasificación de los activos y pasivos financieros de la Compañía entre la NIC 39 y NIIF 9.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”

La NIIF 15 reemplazó a la NIC 18, “Ingresos de actividades ordinarias”, a la NIC 11, “Contratos de construcción” y diversas interpretaciones asociadas al reconocimiento de ingresos. La nueva norma se basa en el principio de que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, de tal manera que el concepto de control reemplaza el concepto existente de riesgos y beneficios. Para ello, establece un modelo con los siguientes cinco pasos que son la base para reconocer los ingresos: (i) identificar los contratos con clientes, (ii) identificar las obligaciones de desempeño, (iii) determinar el precio de la transacción, (iv) asignar el precio de la transacción a cada una de las obligaciones de desempeño y, (v) reconocer el ingreso a medida que se satisface cada obligación de desempeño.

Los cambios clave comparados con la práctica actual son:

- Bienes o servicios ofrecidos de forma agrupada pero que sean individualmente distintos se deben reconocer por separado.
- El importe de los ingresos puede afectarse si la contraprestación varía por algún motivo (por ejemplo, incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, etc.). Se debe reconocer un importe mínimo del ingreso variable, siempre que se concluya que es altamente probable que dicho ingreso no se revertirá en el futuro.
- El punto en el que se pueden reconocer los ingresos puede cambiar: algunos ingresos que actualmente se reconocen en un momento dado al final de un contrato pueden tener que ser reconocidos durante el plazo del contrato y viceversa.
- Se establece mayores requerimientos de revelación.

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresados en dólares estadounidenses)

La NIIF 15 es efectiva a partir ejercicios económicos iniciados el 1 de enero de 2018. Para la transición, se tiene opción de aplicar el método retroactivo integral, el retroactivo integral con aplicaciones prácticas o el retroactivo modificado, con los cambios reconocidos en resultados acumulados al 1 de enero de 2018, en cuyo caso se requieren revelaciones adicionales. La Compañía eligió el último método mencionado.

Como resultado de su aplicación, la Compañía no tuvo un impacto significativo por la adopción de la NIIF 15 para sus ingresos provenientes de los servicios de arrendamiento, a consecuencia de la identificación de una única obligación de desempeño, el cual se realiza en el transcurso del tiempo.

Como resultado de la aplicación de los nuevos conceptos que plantea la NIIF 15 podría requerirse modificar ciertos procesos internos actuales.

3 ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran 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.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(a) Vida útil de propiedades de inversión.

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

(b) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros de la Compañía se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.8.

4 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (concentración y valor razonable por tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos.

(a) *Riesgos de mercado (concentración)*

El riesgo de concentración se establece a través de su principal cliente Yanbal Ecuador S.A. con quien se suscribió contratos de arrendamiento con renovación automática.

Riesgo de tasa de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo, procurando mantener tasas de mercado competitivas y fijas.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

(b) *Riesgo de crédito*

Las políticas de administración de la Compañía han definido que los pagos de valores mensuales de alquiler se realicen por adelantado, por lo tanto, no tiene riesgos significativos de crédito.

(c) *Riesgo de liquidez*

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresados en dólares estadounidenses)

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.

	Menos de 30 días	Entre 31 días y 1 año	Más de 1 año
Año 2018			
Cuentas por pagar a proveedores	1,238	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	33,741	-	-
Obligaciones con instituciones financieras	31,441	1,100,000	3,170,000
	<u>66,420</u>	<u>1,100,000</u>	<u>3,170,000</u>
Año 2017			
Cuentas por pagar a proveedores	7,122	-	-
Obligaciones con instituciones financieras	26,757	850,000	4,000,000
	<u>33,879</u>	<u>850,000</u>	<u>4,000,000</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. El apalancamiento de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se financia con préstamos de Instituciones Financieras del exterior.

	2018	2017
Total obligaciones con instituciones financieras	4,301,441	4,876,757
Cuentas por pagar a proveedores	1,238	7,122
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	33,741	-
	<u>4,336,420</u>	<u>4,883,879</u>
Menos: Efectivo	(329,911)	(252,479)
Deuda neta	4,006,509	4,631,400
Total patrimonio neto	<u>14,246,950</u>	<u>11,235,471</u>
Capital total	<u>18,253,459</u>	<u>15,866,871</u>
Ratio de apalancamiento	22%	29%

La disminución en el ratio de apalancamiento corresponde al incremento del patrimonio neto por efecto de la fusión por absorción. Ver Nota 1.3

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros -

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

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Efectivo	329,911	-	252,479	-
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	50,133	-	17,340	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	1,740	-	623,668	622,550
Total activos financieros	381,784	-	893,487	622,550
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por pagar a proveedores	1,238	-	7,122	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	33,741	-	-	-
Obligaciones con instituciones financieras	1,131,441	3,170,000	876,757	4,000,000
Total pasivos financieros	1,166,420	3,170,000	883,879	4,000,000

Valor razonable de instrumentos financieros -

El valor en libros de efectivo, cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a compañías relacionadas, así como cuentas por pagar a proveedores y cuentas por pagar a compañías relacionadas se aproxima a su valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de los mismos.

En lo que respecta a los pasivos con la entidad financiera del exterior existen pasivos a corto y largo plazo con tasas de intereses variables por lo cual su valor es equivalente a su valor razonable.

6 EFECTIVO

Composición al 31 de diciembre:

	2018	2017
Efectivo en caja	100	50
Bancos del exterior	216,029	173,539
Bancos nacionales	113,782	78,890
	329,911	252,479

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresados en dólares estadounidenses)

La Compañía mantiene su efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad financiera	Calificación (1)	
	2018	2017
Banco del Pichincha C.A.	AAA-	AAA-
Deutsche Bank Trust Co	No disponible	No disponible

- (1) Datos obtenidos de la página de Superintendencia de Bancos y Seguros al 30 de septiembre del 2018 y 31 de diciembre del 2017, respectivamente.

7 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2018	2017
Cientes (1)	48,900	17,240
Otras cuentas por cobrar	1,089	-
Anticipos a proveedores	144	100
	<u>50,133</u>	<u>17,340</u>

- (1) Incluye principalmente US\$19,800 y US\$5,520 pendientes de cobro a Arias Acosta y Espinosa Calisto, respectivamente. El saldo por cobrar a Arias Acosta mantiene un vencimiento mayor a 200 días, la Administración no ha registrado un deterioro debido a que no se considera que sea representativo para los estados financieros en su conjunto.

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresados en dólares estadounidenses)

8 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

(a) Composición

Las propiedades de inversión se presentan a continuación:

	<u>Edificios</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Obras en proceso (4)</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero de 2017				
Costo	3,949,398	6,802,166	-	10,751,564
Depreciación acumulada	(445,846)	-	-	(445,846)
Deterioro acumulado	<u>(700,535)</u>	<u>(560,478)</u>	-	<u>(1,261,013)</u>
Valor en libros	<u>2,803,017</u>	<u>6,241,688</u>	-	<u>9,044,705</u>
Movimiento 2017				
Ventas (1)	-	(229,995)	-	(229,995)
Reverso del deterioro sobre venta (1)	-	22,401	-	22,401
Reverso del deterioro (2)	700,535	528,998	-	1,229,533
Reclasificación de deterioro (costo)	-	152,231	-	152,231
Reclasificación de deterioro (deterioro acumulado)	-	(152,231)	-	(152,231)
Depreciación	<u>(48,048)</u>	-	-	<u>(48,048)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre de 2017	<u>3,455,504</u>	<u>6,563,092</u>	-	<u>10,018,596</u>
Al 31 de diciembre de 2017				
Costo	3,949,398	6,724,402	-	10,673,800
Depreciación acumulada	(493,894)	-	-	(493,894)
Deterioro acumulado	-	<u>(161,310)</u>	-	<u>(161,310)</u>
Valor en libros	3,455,504	6,563,092	-	10,018,596
Movimiento 2018				
Adiciones	-	-	41,320	41,320
Adiciones (fusión) (3)	4,926,540	3,351,009	-	8,277,549
Depreciación acumulada (fusión) (3)	(844,050)	-	-	(844,050)
Reverso de deterioro (2)	-	10,845	-	10,845
Depreciación	<u>(156,990)</u>	-	-	<u>(156,990)</u>
Valor en libros al 31 de diciembre de 2018	<u>7,381,004</u>	<u>9,924,946</u>	<u>41,320</u>	<u>17,347,270</u>
Al 31 de diciembre de 2018				
Costo	8,875,938	10,075,411	41,320	18,992,669
Depreciación acumulada	(1,494,934)	-	-	(1,494,934)
Deterioro acumulado	-	<u>(150,465)</u>	-	<u>(150,465)</u>
Valor en libros	<u>7,381,004</u>	<u>9,924,946</u>	<u>41,320</u>	<u>17,347,270</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2017 correspondía a la venta de cuatro terrenos ubicados en la ciudadela 9 de octubre manzana 73 y Av. 25 de junio, calle quinta, ciudad de Guayaquil. Estos terrenos se encontraban valorados en libros contables por un valor de US\$207,594 (neto del deterioro). A continuación, un detalle:

<u>Cantidad</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor vendido</u>	<u>Utilidad en venta</u>
4 Terrenos	207,594	350,000	142,406

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

- (2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se reversó el valor de deterioro registrado, de acuerdo a los resultados del informe técnico realizado por un perito valuador calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, del cual se identificó que las propiedades de inversión no presentan deterioro en los terrenos. El análisis de deterioro se lo realizó utilizando los métodos: comparativo o de mercado y el modelo matemático AHP, de la misma forma se consideró para la determinación del valor razonable la localización de los terrenos, tamaño de terreno, facilidades de acceso y valores referenciales de otros terrenos cercanos.
- (3) Ver Nota 1.3.
- (4) Las obras en curso corresponden a mejoras por instalaciones en los proyectos: i) Belia en el Edificio "La Previsora" por aproximadamente US\$28,198; y, ii) Aloag Park – Maza por aproximadamente US\$13,122, cuyos valores se irán acumulando hasta el término de las obras.

(b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada; sin embargo, de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe divulgar el valor razonable de las mismas. Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre del 2018 el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a aproximadamente US\$33,242,076 (2017: US\$21,190,245), monto determinado bajo los lineamientos del nivel 2.

(c) Técnicas de valoración utilizados para obtener el nivel 2 del valor razonable

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos y edificaciones, se basó en la transacción efectuada por peritos independientes que utilizaron el método comparativo o de mercado y el modelo matemático AHP, de la misma forma se consideró para la determinación del valor razonable la localización de los terrenos, tamaño de terreno, facilidades de acceso y valores referenciales de otros terrenos cercanos.

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresados en dólares estadounidenses)

9 SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2018 y 2017 con compañías relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con acciones comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía:

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Arrendos cobrados</u>				
Yanbal Ecuador S.A.	Grupo económico	Comercial	<u>1,064,792</u>	<u>420,904</u>
<u>Reembolsos de gastos</u>				
Yanbal Ecuador S.A. (1)	Grupo económico	Otros	<u>103,130</u>	<u>39,094</u>
<u>Servicios recibidos</u>				
Mafer Real Estate SAC (2)	Accionista	Comercial	<u>77,616</u>	<u>54,175</u>
<u>Intereses por préstamos</u>				
Aloagpark S.A.	Controladora	Otros	<u>8,893 (3)</u>	<u>132,324</u>

- (1) Corresponde a reembolsos de gastos por servicios de seguridad, inicialmente asumidos por Yanbal Ecuador S.A.
- (2) La Compañía mantiene suscrito el contrato con Mafer Real Estate S.A.C. de Perú para la prestación de servicios especializados.
- (3) Corresponden a los intereses generados hasta el 19 de febrero del 2018, fecha en que dicha compañía fue absorbida.

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

Los saldos por cobrar y por pagar a compañías relacionadas se detallan a continuación:

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Cuentas por cobrar - Corto plazo</u>				
Aloagpark S.A. (1)	Subsidiaria	Financiera	-	623,668
Yarbal Ecuador S.A.	Accionista	Otros	1,740	-
			<u>1,740</u>	<u>623,668</u>
<u>Cuentas por cobrar - Largo plazo</u>				
Aloagpark S.A. (1)	Subsidiaria	Financiera	-	622,550
<u>Cuentas por pagar</u>				
Maferreal Real Estate S.A.C. (2)	Accionista	Otros	33,741	-

(1) Corresponde a un préstamo a una tasa de interés del 8.95% anual con plazo hasta el año 2019. Durante el 2018 este préstamo fue liquidado por efectos de la fusión por absorción. Ver Nota 1.3

(2) Corresponde al saldo pendiente de pago por los servicios especializados recibidos.

Remuneraciones del personal clave de la gerencia.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Compañía no ha pagado honorarios por gerenciamiento.

10 IMPUESTOS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la Salida de Divisas - ISD (1)	58,259	44,029
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta	15,926	8,407
Impuesto al valor agregado (IVA)	7,675	5,527
	<u>81,860</u>	<u>57,963</u>

(1) Corresponde a la provisión por Impuesto a la salida de divisas calculada sobre el saldo corriente de la deuda por pagar al exterior.

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresados en dólares estadounidenses)

11 IMPUESTOS

(a) Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, el año 2015 al 2018 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

(b) Impuestos por recuperar

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones de Impuesto a la renta (1)	57,655	14,039
Retenciones de Impuesto al valor agregado (2)	32,115	498
Impuesto al valor agregado	-	3,557
	<u>89,770</u>	<u>18,094</u>

(1) Ver literal d.

(2) Incluye principalmente US\$17,761 por concepto de crédito tributario de la compañía Aloagpark S.A., el cual se encuentra en proceso de devolución de acuerdo al trámite No.117012018523020 del 27 de septiembre de 2018.

(c) Impuesto a la renta

La composición del Impuesto a la renta del año es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente (1)	91,264	49,511
Impuesto a la renta diferido (2)	(2,290)	(1,003)
Impuesto a la renta años anteriores	13,265	-
	<u>102,239</u>	<u>48,508</u>

(1) Ver literal d.

(2) Ver literal e.

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresados en dólares estadounidenses)

(d) Conciliación contable del Impuesto a la renta corriente -

A continuación, se detalla la determinación del Impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes del Impuesto a la renta	307,452	1,397,299
Menos: Otras rentas exentas o ingresos no objeto de renta (1)	(10,845)	(1,229,533)
Más: Gastos no deducibles temporales	14,421	10,155
Más: Gastos no deducibles permanentes	6,364	(7,398)
Base tributaria	317,392	170,523
Tasa impositiva	28%	25%
Impuesto a la renta causado	88,870	42,631
Anticipo Determinado Correspondiente al Ejercicio Fiscal Corriente	91,264	89,306
Reducción del 60% para entidades con ingresos mayores a 500 mil y 1 millón	-	(39,795)
Impuesto a la renta del período	91,264	49,511
Menos: Anticipo del Impuesto a la renta del año	(50,696)	(22,982)
Menos: Retenciones en la fuente año corriente	(97,449)	(40,568)
Menos: Crédito tributario de años anteriores	(774)	-
Impuesto a la renta por recuperar	<u>(57,655)</u>	<u>(14,039)</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde al reverso de deterioro de edificios y terrenos de períodos anteriores según informe de avalúo. Ver Nota 8.

Durante el año 2018 y 2017 la Compañía registró como Impuesto a la renta corriente determinado el valor del anticipo mínimo, debido a que fue mayor al causado sobre la base del 28% y 25%, respectivamente, sobre las utilidades gravables no reinvertidas.

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos del año 2018 y 2017 se muestra a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad pérdida antes del Impuesto a la renta	307,453	1,397,299
Tasa impositiva vigente	28%	25%
	86,087	349,325
Efecto del anticipo mínimo de Impuesto a la renta	5,177	(306,694)
Impuesto a la renta causado	91,264	42,631
Tasa efectiva	30%	3%

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresados en dólares estadounidenses)

(e) Impuesto a la renta diferido -

El movimiento de la cuenta Impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>Provisión por Impuesto a la Salida de Divisas</u>
Al 1 de enero del 2017	(11,272)
Movimiento del año	(1,003)
Al 31 de diciembre del 2017	(12,275)
Movimiento del año	(2,290)
Al 31 de diciembre del 2018	<u>(14,565)</u>

(f) Otros asuntos Reformas Tributarias

El 21 de agosto del 2018 se publicó la “Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal” en el Suplemento del Registro Oficial No. 309. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos sobre impuestos nacionales administrados y/o recaudados por el SRI para obligaciones vencidas posterior al 2 de abril del 2018.

Adicionalmente, aplicación de remisión sobre obligaciones aduaneras, seguridad social (con excepciones), servicios básicos, créditos educativos y becas, etc.
- Dividendos considerados como ingresos exentos a excepción si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador; y, si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.
- Se establecen cambios en la aplicación de la tarifa de IR a partir del año 2019 desde el 25% al 28%.
- Se establece el IR único mediante tarifa progresiva a la utilidad de enajenación de acciones.
- Se elimina el saldo del anticipo a liquidarse en declaración del próximo año y se elimina devolución del anticipo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE); contemplando la devolución del valor del anticipo que sobrepase al valor del IR causado para sociedades (eliminación impuesto mínimo).
- Con respecto al IVA, se establece el uso del crédito tributario de IVA en compras hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago, o la devolución o compensación del crédito tributario de retenciones de IVA hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago.
- Se elimina a la compensación como base imponible para el Impuesto a la Salida de Divisas.

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresados en dólares estadounidenses)

El 24 de agosto de 2018, en el Primer Suplemento se publicó el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización, cuyos principales puntos resumimos a continuación:

- Se considerarán transacciones inexistentes cuando el SRI detecte que un contribuyente ha estado emitiendo comprobantes de venta sin que se haya realizado la transferencia del bien o la prestación del servicio; o bien que dichos contribuyentes se encuentren no ubicados, se presumirá la inexistencia de dichas operaciones.
- Disposiciones referentes a deducción de jubilación patronal y desahucio.

La Administración de la Compañía ha evaluado dichas reformas y considera que no espera impactos relevantes para el siguiente año.

(g) 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 estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15,000,000 (Anexo e informe o US\$3,000,000 solo presentar Anexo). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del siguiente año conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en la declaración de impuesto a la renta anual se declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Administración de la Compañía considera que no se encuentra alcanzada por los requerimientos de la referida norma.

12 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Corriente</u>		
Préstamo con entidades de crédito (1)	1,100,000	850,000
Interes por pagar	31,441	26,757
	<u>1,131,441</u>	<u>876,757</u>
<u>No corriente</u>		
Préstamo con entidades de crédito (1)	<u>3,170,000</u>	<u>4,000,000</u>

- (1) Corresponde a un préstamo concedido por Deutsche Bank AG NY Branch que vence en el año 2023, con una tasa de interés LIBOR de 2.34% (2017: 1.49%).

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresados en dólares estadounidenses)

13 CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2018 comprende a US\$10,872,101 (2017: US\$10,872,100), las acciones ordinarias de valor nominal de US\$1 cada una.

14 INGRESOS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arriendos	<u>1,237,323</u>	<u>488,975</u>

15 GASTOS POR NATURALEZA

Los gastos de operación agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios y asesorías	248,179	190,935
Impuestos municipales y otros	177,635	74,604
Seguridad y vigilancia	103,130	38,910
Mantenimiento de instalaciones	67,526	14,556
Seguros	17,141	8,845
Notarios y registradores de la propiedad	14,210	1,724
Comisiones	8,080	18,536
Gastos de viaje	5,025	1,960
Energía eléctrica y telecomunicaciones	4,689	1,594
Otros (1)	<u>126,073</u>	<u>74,527</u>
	<u>771,688</u>	<u>426,191</u>

- (1) Incluye principalmente gastos por impuesto a la salida de divisas y gastos por servicios administrativos.

16 OTROS INGRESOS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Alícuotas	105,181	-
Ganancia en venta de activos	-	142,407
Otros menores	<u>5,598</u>	<u>-</u>
	<u>110,779</u>	<u>142,407</u>

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresados en dólares estadounidenses)

17 CONTRATO DE ARRIENDOS

A continuación, se detalla los contratos de arrendamiento vigentes:

<u>Contratante</u>	<u>Ubicación</u>	<u>Cuota mensual</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Observaciones</u>
Yanbal Ecuador S.A.	Santo Domingo – Bodega de distribución	71,893	31/12/2018	Renovación automática.
Yanbal Ecuador S.A.	Guayaquil – oficinas "Policentro"	19,550	31/12/2018	Renovación automática.
Yanbal Ecuador S.A.	Santo Domingo - Condominio	8,941	31/12/2018	Renovación automática.
Yanbal Ecuador S.A.	Quevedo- oficinas	1,821	31/12/2018	Renovación automática.
Corpabe	Santo Domingo – Bodegas A1, B1 y B2	9,016	31/12/2018	Renovación automática.
Carlos Yanes	Santo Domingo - Terreno	200	30/6/2019	Revisión de contratos
Zazacorp	Manta – Valla publicitaria	2,500	15/2/2019	Contrato de 1 año
Francisco Suasti	Puerta del Sol – Parqueadero	58	20/9/2019	Revisión de contrato
Jaqueline Quishpe	Puerta del Sol – Parqueadero	58	20/9/2019	Revisión de contrato
Daniela Salas	Puerta del Sol – Parqueadero	58	20/9/2019	Revisión de contrato
Andrés Racines	Puerta del Sol – Parqueadero	58	12/9/2019	Revisión de contrato
Construgypsum Cía. Ltda.	Cuenca - Terreno	1,500	31/12/2019	Renovación automática
Roberto Espinoza	Tambillo – Inmueble	5,000	31/12/2019	Renovación automática
Etalmag	Santo Domingo – Bodegas B4	1,418	31/7/2019	Renovación automática

En los contratos de arrendamiento vigentes no se incluyen alguna cláusula de penalidades por falta de pago por parte de los clientes.

18 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron otros eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.

* * * * *