



MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2019

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas

Mafer-Real Estate del Ecuador S.A.

Quito, 9 de marzo del 2020

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 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

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

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (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, 9 de marzo del 2020

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.

Responsabilidades 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.

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y



Mafer-Real Estate del Ecuador S.A.
Quito, 9 de marzo del 2020

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.

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

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

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 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	2019	2018
Activos corrientes			
Efectivo	6	225,120	329,911
Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	7	54,297	50,133
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	9	2,738	1,740
Impuestos por recuperar	11	61,841	89,770
Otros activos		13,742	11,929
Total activos corrientes		357,738	483,483
Activos no corrientes			
Maquinarias y equipos		-	1,545
Propiedades de inversión	8	17,953,396	18,191,320
Impuesto a la renta diferido	11	10,819	14,565
Total activo no corrientes		17,964,215	18,207,430
Total activos		18,321,953	18,690,913

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


MICARE
REPRESENTACIONES S.C.C
RUC No. 1792840872001
Representante Legal


GERENFOQUE S.A.
RUC No. 1791711572001
Contador

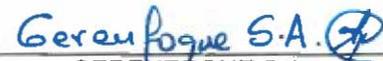
MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

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

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2019	2018
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Obligaciones con instituciones financieras	12	865,537	1,131,441
Cuentas por pagar a proveedores		47	1,238
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	9	-	33,741
Impuestos por pagar	10	81,568	81,860
Otros pasivos		16,918	3,148
Total pasivos corrientes		964,070	1,251,428
Pasivos no corrientes			
Obligaciones con instituciones financieras	12	2,505,000	3,170,000
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	9	11,340	-
Otros pasivos		40,969	22,535
Total pasivo no corrientes		2,557,309	3,192,535
Total pasivos		3,521,379	4,443,963
PATRIMONIO			
Capital social	13	10,872,101	10,872,101
Reservas		228,258	207,737
Resultados acumulados		3,700,215	3,167,112
Total patrimonio		14,800,574	14,246,950
Total pasivo y patrimonio		18,321,953	18,690,913

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


 MICARE
 REPRESENTACIONES S.C.C
 RUC No. 1792840872001
 Representante Legal


 GERENFOQUE S.A.
 RUC No. 1791711572001
 Contador

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

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

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por servicios		1,414,864	1,237,323
Deterioro de propiedades de inversión - reversión	8	-	10,845
Depreciación de propiedades de inversión	8	(172,531)	(156,990)
Utilidad bruta		1,242,333	1,091,178
Gastos de operación	14	(769,172)	(771,688)
Otros ingresos	15	395,567	110,779
Utilidad operacional		868,728	430,269
Gastos financieros, netos	16	(129,698)	(122,817)
Utilidad antes del impuesto a la renta		739,030	307,452
Impuesto a la renta	11	(185,406)	(102,239)
Resultado integral del año		553,624	205,213

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


 MICARE
 REPRESENTACIONES S.C.C
 RUC No. 1792840872001
 Representante Legal


 GERENFOQUE S.A.
 RUC No. 1791711572001
 Contador

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

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

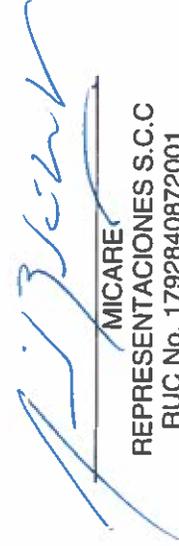
	Capital social	Reservas		Reserva por valuación (1)	Resultados acumulados		Total
		Legal	Facultativa y estatutaria		Por adopción inicial de NIIF	Resultados acumulados	
Saldos al 1 de enero del 2018	10,872,100	68,229	-	-	(601,171)	896,313	11,235,471
Resolución según Acta de Junta General de Accionistas de 8 de noviembre del 2017							
Fusión por absorción (2)	1	3,492	1,137	1,755,296	78,691	967,648	2,806,265
Resolución según Acta de Junta General de Accionistas de 30 de marzo del 2018							
Apropiación de reserva legal	-	134,879	-	-	-	(134,879)	-
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	205,214	205,214
Saldos al 31 de diciembre del 2018	10,872,101	206,600	1,137	1,755,296	(522,480)	1,934,296	14,246,950
Resolución según Acta de Junta General de Accionistas de 29 de marzo del 2019							
Apropiación de reserva legal	-	20,521	-	-	-	(20,521)	-
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	553,624	553,624
Saldos al 31 de diciembre del 2019	10,872,101	227,121	1,137	1,755,296	(522,480)	2,467,399	14,800,574

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

(1) Ver Nota 2.12.

(2) Ver Nota 1.1.

(3)



MICARE
REPRESENTACIONES S.C.C
RUC No. 1792840872001
Representante Legal



GERENFOQUE S.A.
RUC No. 1791711572001
Contador

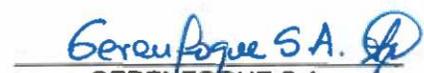
MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

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

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fujo de efectivo de las actividades operacionales			
Utilidad antes del Impuesto a la renta		739,030	307,452
Más cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo			
Depreciación de propiedades de inversión	8	172,531	156,990
Depreciación de maquinaria y equipos		1,545	1,898
Reverso deterioro de propiedades de inversión	8	-	(10,845)
Ganancia en venta de propiedades de inversión	16	(223,417)	-
Intereses por pagar	12	25,537	31,441
		<u>715,226</u>	<u>486,936</u>
Cambios en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar		(4,164)	99,706
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(998)	1,244,478
Impuestos por recuperar		(153,731)	(155,960)
Otros activos		(1,813)	(6,068)
Cuentas por pagar a proveedores		(1,191)	(23,982)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		(22,401)	(490,146)
Impuestos por pagar		(292)	(72,066)
Otros pasivos		32,204	(621,340)
		<u>(152,386)</u>	<u>(25,378)</u>
Intereses pagados		(129,936)	(127,105)
		<u>432,904</u>	<u>334,453</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación			
Fujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión	8	(261,190)	(41,320)
Efectivo adquirido por fusión		-	263,951
Efectivo recibido en venta de propiedades de inversión	8	550,000	-
		<u>288,810</u>	<u>222,631</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión			
Fujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Pago de obligaciones financieras		(826,505)	(479,652)
		<u>(826,505)</u>	<u>(479,652)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento			
Incremento neto de efectivo		(104,791)	77,432
Efectivo al inicio del año		329,911	252,479
		<u>225,120</u>	<u>329,911</u>
Efectivo al final del año			

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


MICARE
REPRESENTACIONES S.C.C
RUC No. 1792840872001
Representante Legal


GERENFOQUE S.A.
RUC No. 1791711572001
Contador

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

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

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

Mafer-Real Estate del Ecuador S.A.(inicialmente 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 Mafer-Real Estate 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.

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 Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. PEISA (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, 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 resolvió y aprobó, respectivamente 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 simultanea de capital de la compañía Propiedades e Inmuebles del Ecuador S.A. PEISA de US\$10,872,900 a US\$10,872,101.

1.2 Déficit de capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía presentó un déficit de capital de trabajo por US\$606,332 (2018: US\$767,945) originado fundamentalmente por un préstamo un 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 Situación económica del país

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

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

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

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 no ha originado efectos significativos en sus operaciones.

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido emitidos con la autorización del Gerente General con fecha 6 de marzo de 2020 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.

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

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

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

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

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

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

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

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

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

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

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

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

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

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

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 patrimonio 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 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.

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

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

(Expresados en dólares estadounidenses)

Clasificación de la Compañía

Al 31 de diciembre del 2019, 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 los canones por 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

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.

Deterioro de activos financieros

Para las cuentas por cobrar a clientes, otras cuentas por cobrar 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.

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 de 2019 y 2018 la Administración de la Compañía no ha registrado deterioro de los activos financieros.

2.6 Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

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

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

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

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen las "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 con instituciones 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, netos" 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 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.

2.7 Maquinarias y equipos

Al 31 de diciembre del 2018 correspondía a maquinarias y equipos los cuales se registran 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.

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

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

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.

2.8 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 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 comprendida entre los 45 y 60 años.

Contabilidad como arrendador

La Compañía no tuvo que realizar ajustes relacionados a activos en los que ella figura como arrendador por la adopción de la NIIF 16. 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.

2.9 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

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

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

(Expresados en dólares estadounidenses)

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 2019 y 2018, no se ha generado deterioro que deba ser reconocido en los estados financieros de la Compañía.

2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

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

Las normas vigentes exigen el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor 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.

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

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

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.

2.11 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.

2.12 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.

2.13 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.

2.14 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.

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

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

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:

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 (terceros y relacionados), en los cuales se establecen acuerdos entre las partes tales como: precio, descuentos, bonificaciones, multas por incumplimientos, garantías, entre otros.

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, maquinarias y equipos

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 2.9.

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

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

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 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*

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.

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

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

(Expresados en dólares estadounidenses)

(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.

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
2019			
Cuentas por pagar a proveedores	47	-	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		-	11,340
Obligaciones con instituciones financieras	25,537	840,000	2,505,000
	<u>25,584</u>	<u>840,000</u>	<u>2,516,340</u>
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>

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 2019 y 2018 se financia con préstamos de Instituciones Financieras del exterior.

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Obligaciones con instituciones financieras	3,370,537	4,301,441
Cuentas por pagar a proveedores	47	1,238
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	11,340	33,741
	<u>3,381,924</u>	<u>4,336,420</u>
Menos: Efectivo	(225,120)	(329,911)
Deuda neta	3,156,804	4,006,509
Total patrimonio neto	14,800,574	14,246,950
Capital total	17,957,378	18,253,459
Ratio de apalancamiento	18%	22%

La disminución corresponde principalmente a los pagos efectuados al saldo de la obligación financiera que se mantiene.

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:

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Efectivo	225,120	-	329,911	-
Cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	54,297	-	50,133	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	2,738	-	1,740	-
Total activos financieros	<u>282,155</u>	<u>-</u>	<u>381,784</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por pagar a proveedores	47	-	1,238	-
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	-	11,340	33,741	-
Obligaciones con instituciones financieras	865,537	2,505,000	1,131,441	3,170,000
Total pasivos financieros	<u>865,584</u>	<u>2,516,340</u>	<u>1,166,420</u>	<u>3,170,000</u>

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de efectivo, cuentas por cobrar a 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.

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

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

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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en caja	100	100
Bancos del exterior	160,440	216,029
Bancos nacionales	64,580	113,782
	<u>225,120</u>	<u>329,911</u>

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

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
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 2019 y 31 de diciembre del 2018, respectivamente.

7. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes (1)	20,377	48,900
Otras cuentas por cobrar	33,776	1,089
Anticipos a proveedores	144	144
	<u>54,297</u>	<u>50,133</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 incluye principalmente US\$19,800 pendientes de cobro a Arias Acosta. A la fecha de emisión de estos estados financieros la recuperación de esta cartera se encuentra en proceso judicial.

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(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</u> <u>(3)</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero de 2018				
Costo	3,949,398	6,724,402	-	10,673,800
Depreciación acumulada	(493,894)	-	-	(493,894)
Deterioro acumulado	-	(161,310)	-	(161,310)
Valor en libros	3,455,504	6,563,092	-	10,018,596
Movimiento 2018				
Adiciones	-	-	41,320	41,320
Adiciones (fusión) (1)	5,770,590	3,351,009	-	9,121,599
Depreciación acumulada (fusión) (1)	(844,050)	-	-	(844,050)
Reverso de deterioro	-	10,845	-	10,845
Depreciación	(156,990)	-	-	(156,990)
Valor en libros al 31 de diciembre de 2018	8,225,054	9,924,946	41,320	18,191,320
Al 31 de diciembre de 2018				
Costo	9,719,988	10,075,411	41,320	19,836,719
Depreciación acumulada	(1,494,934)	-	-	(1,494,934)
Deterioro acumulado	-	(150,465)	-	(150,465)
Valor en libros	8,225,054	9,924,946	41,320	18,191,320
Movimiento 2019				
Adiciones	-	-	261,190	261,190
Activaciones	221,932	-	(221,932)	-
Baja por ventas (costo) (2)	(372,150)	-	-	(372,150)
Baja por ventas (depreciación) (2)	45,567	-	-	45,567
Depreciación	(172,531)	-	-	(172,531)
Valor en libros al 31 de diciembre de 2019	7,947,872	9,924,946	80,578	17,953,396
Al 31 de diciembre de 2019				
Costo	9,569,770	10,075,411	80,578	19,725,759
Depreciación acumulada	(1,621,898)	-	-	(1,621,898)
Deterioro acumulado	-	(150,465)	-	(150,465)
Valor en libros	7,947,872	9,924,946	80,578	17,953,396

(1) Ver Nota 1.1

(2) Corresponde a la enajenación del local asignado con el número 5, espacios para estacionamiento números 164, 165, 166, 167, 513, 514, 515 y 516, y bodegas 41, 42 y 164, que forman parte del edificio La Previsora, torre B, situado en la parroquia Benalcázar, cantón Quito, provincia de Pichincha, a un valor de US\$550,000; generando una utilidad en venta de propiedades de inversión de US\$223,417.

(3) Las obras en proceso corresponden a mejoras por instalaciones en los proyectos: i) Oriente por US\$48,097; ii) Aloag Park – Maza por US\$23,174; y, iii) PTAR por US\$9,307, cuyos valores se irán acumulando hasta el término de las obras. Al 31 de diciembre del 2019, La Compañía efectuó la

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

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

activación de varias oficinas administrativas en el edificio "La Previsora" que están disponibles para su uso, las mismas que se encuentran arrendadas a su compañía relacionada Beliatrading Ecuador S.A.

(b) Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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 2019, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a aproximadamente US\$33,131,000 (2018: US\$33,242,000), cuyos montos fueron determinados 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 2019**

(Expresados en dólares estadounidenses)

9. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2019 y 2018 con compañías relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con acciones comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía:

(a) Transacciones

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Ingresos por arrendamientos</u>			
Beliatrading Ecuador S.A.	Grupo económico	28,469	-
Yanbal Ecuador S.A.	Grupo económico	1,228,919	1,064,792
		<u>1,257,388</u>	<u>1,064,792</u>
<u>Reembolso de gastos</u>			
Beliatrading Ecuador S.A.	Grupo económico	1,356	-
Yanbal Ecuador S.A. (1)	Grupo económico	92,742	103,130
		<u>94,098</u>	<u>103,130</u>
<u>Servicios recibidos</u>			
Mafer Real Estate SAC (2)	Accionista	132,324	77,616

(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.

(b) Saldos

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

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>			
Beliatrading Ecuador S.A.	Relacionada	538	-
Yanbal Ecuador S.A.	Accionista	2,200	1,740
		<u>2,738</u>	<u>1,740</u>
<u>Cuentas por pagar - Corriente</u>			
Mafer Real Estate S.A.C.	Accionista	-	33,741
<u>Cuentas por pagar - No corriente</u>			
Beliatrading Ecuador S.A.	Relacionada	11,340	-

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

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

(c) Remuneraciones del personal clave de la gerencia

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía no ha pagado honorarios por gerenciamiento.

10. IMPUESTOS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la Salida de Divisas - ISD (1)	43,277	58,259
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta	25,409	15,926
Impuesto al valor agregado (IVA)	12,882	7,675
	<u>81,568</u>	<u>81,860</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.

11. IMPUESTOS

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de estos estados financieros, el año 2016 al 2019 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

(b) Impuestos por recuperar

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones de Impuesto a la renta	1,423	57,655
Retenciones de Impuesto al valor agregado (1)	57,377	32,115
Impuesto al valor agregado	3,041	-
	<u>61,841</u>	<u>89,770</u>

(1) Incluye principalmente US\$25,262 por concepto de crédito tributario generado en el ejercicio 2019; y US\$17,761 por concepto de crédito tributario de años anteriores.

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresados en dólares estadounidenses)****(c) Impuesto a la renta.**

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta corriente (1)	181,660	91,264
Impuesto a la renta diferido (2)	3,746	(2,290)
Impuesto a la renta años anteriores	-	13,265
	<u>185,406</u>	<u>102,239</u>

(1) Ver literal d.

(2) Ver literal e.

(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>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes del Impuesto a la renta	739,030	307,452
Menos: Otras rentas exentas o ingresos no objeto de renta	-	(10,845)
Más: Gastos no deducibles temporales	2,593	14,421
Más: Gastos no deducibles permanentes	(14,982)	6,364
Base tributaria	726,641	317,392
Tasa impositiva	25%	28%
Impuesto a la renta causado	181,660	88,870
Anticipo Determinado Correspondiente al Ejercicio Fiscal Corriente	12,698	91,264
Impuesto a la renta del período	181,660	91,264
Menos: Anticipo del Impuesto a la renta del año	(12,698)	(50,696)
Menos: Retenciones en la fuente año corriente	(112,730)	(97,449)
Menos: Crédito tributario de años anteriores	(57,655)	(774)
Impuesto a la renta por recuperar	<u>(1,423)</u>	<u>(57,655)</u>

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

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

(Expresados en dólares estadounidenses)

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad pérdida antes del Impuesto a la renta	739,030	307,452
Tasa impositiva vigente	25%	28%
	184,758	86,087
Otras rentas exentas o ingresos no objeto de renta	-	(3,037)
Gastos no deducibles temporales	648	4,038
Gastos no deducibles permanentes	(3,746)	1,782
Efecto del anticipo mínimo de Impuesto a la renta	-	2,394
Impuesto a la renta años anteriores	-	13,265
Impuesto a la renta diferido	3,746	(2,290)
Impuesto a la renta causado	185,406	102,239
Tasa efectiva	25%	33%

(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 2018	(12,275)
Movimiento del año	(2,290)
Al 31 de diciembre del 2018	(14,565)
Movimiento del año	3,746
Al 31 de diciembre del 2019	(10,819)

(f) Otros asuntos reformas tributarias

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

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

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

- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

La Administración de la Compañía ha evaluado dichas reformas y considera las mencionadas reformas no tienen un impacto significativo en los estados financieros de la entidad.

(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.

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

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

(Expresados en dólares estadounidenses)

12. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Corriente</u>		
Préstamo con entidades de crédito (1)	840,000	1,100,000
Interes por pagar	25,537	31,441
	<u>865,537</u>	<u>1,131,441</u>
<u>No corriente</u>		
Préstamo con entidades de crédito (1)	<u>2,505,000</u>	<u>3,170,000</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 trimestral mas una tasa fija del 0.75% anual. Al 31 de diciembre del 2019 la tasa LIBOR fue de 1.90% (2018: 2.34%).

13. CAPITAL SOCIAL

Las acciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2019 y 2018 comprende a US\$10,872,101. Las acciones ordinarias tienen un valor nominal de US\$1 cada una.

14. GASTOS POR NATURALEZA

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Honorarios y asesorías	293,105	248,179
Impuestos municipales y otros	122,792	177,635
Reembolso de gastos (1)	94,098	103,130
Mantenimiento de instalaciones	83,515	67,526
Comisiones	61,803	8,080
Seguros	17,423	17,141
Notarios y registradores de la propiedad	5,583	14,210
Gastos de viaje	4,094	5,025
Energía eléctrica y telecomunicaciones	2,204	4,689
Otros (2)	84,555	126,073
	<u>769,172</u>	<u>771,688</u>

- (1) Corresponde a los valores reembolsados a Yanbal Ecuador S.A. por concepto de seguridad y vigilancia.
- (2) Incluye principalmente gastos por impuesto a la salida de divisas y gastos por servicios administrativos.

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresados en dólares estadounidenses)

15. OTROS INGRESOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ganancia en venta de activos (1)	223,417	-
Alicuotas	136,072	105,181
Otros menores	36,078	5,598
	<u>395,567</u>	<u>110,779</u>

(1) Ver Nota 8.

16. GASTOS FINANCIEROS, NETOS

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses por préstamos	129,935	131,789
Ingresos financieros	(237)	(8,972)
	<u>129,698</u>	<u>122,817</u>

17. CONTRATO DE ARRIENDOS

A continuación, se detalla los contratos de arrendamiento vigentes:

<u>Ubicación</u>	<u>Cuota mensual</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Observaciones</u>
Santo Domingo - Bodega de distribución	71,893	31/12/2019	Renovación Automática
Guayaquil - oficinas "Policentro"	19,550	31/12/2019	Renovación Automática
Santo Domingo - Condominio	8,941	31/12/2019	Renovación Automática
Quevedo - Oficinas	1,821	31/12/2019	Renovación Automática
Previsora - Oficinas	4,425	17/5/2024	Revisión de Contrato
Tambillo - Terreno	2,000	30/7/2024	Renovación Automática
Santo Domingo - Terreno	160	30/6/2020	Revisión de Contrato
Puerta del Sol - Parqueadero	58	20/9/2020	Revisión de Contrato
Puerta del Sol - Parqueadero	58	20/9/2020	Revisión de Contrato
Puerta del Sol - Parqueadero	58	20/9/2020	Revisión de Contrato
Cuenca - Terreno	1,545	31/12/2020	Revisión de Contrato

MAFER-REAL ESTATE DEL ECUADOR S.A.

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

(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>Ubicación</u>	<u>Cuota mensual</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Observaciones</u>
Parqueadero la Previsora	58	2/7/2020	Revisión de Contrato
Parqueadero la Previsora	58	6/8/2020	Revisión de Contrato
Parqueadero la Previsora	58	17/7/2020	Revisión de Contrato
Parqueadero la Previsora	58	1/10/2020	Revisión de Contrato
Parqueadero la Previsora	116	7/10/2021	Revisión de Contrato
Parqueadero la Previsora	58	15/10/2020	Revisión de Contrato
Parqueadero la Previsora	58	17/11/2020	Revisión de Contrato
Loja - Inmueble	2,500	31/10/2022	Revisión de Contrato
Complejo Aloag Park - Bodegas	5,670	22/1/2022	Revisión de Contrato
Complejo Aloag Park - Bodegas	8,505	22/1/2022	Revisión de Contrato
Complejo Aloag Park - Bodegas	945	22/1/2022	Revisión de Contrato
Complejo Aloag Park - Bodegas	157	22/1/2022	Revisión de Contrato
Complejo Aloag Park - Alicuotas	945	22/1/2022	Revisión de Contrato
Complejo Aloag Park - Alicuotas	1,418	22/1/2022	Revisión de Contrato
Manta - Inmueble	2,575	15/2/2021	Revisión de Contrato

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

Contratos con partes relacionadas:

- 1) Al 31 de diciembre del 2019 Mafer-Real Estate del Ecuador S.A. mantiene un Contrato de Prestación de Servicios Especializados con Mafer Real Estate S.A.C., el cual ha generado US\$132,324 (2018:US\$77,616) que se registra en el rubro "Honorarios y Asesoría". (Ver Nota 10).

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 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.

....