

## **INMOBILIARIA ALSTER S.A.**

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de  
INMOBILIARIA ALSTER S.A.

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA ALSTER S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA ALSTER S.A. al 31 de diciembre del 2018 y 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

### Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

### Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

6. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene con partes relacionadas cuentas por cobrar en el corto y largo plazo por US\$22,062 (2017: US\$9,270) y US\$50,256 (2017: US\$56,660), respectivamente; y, cuentas por pagar por US\$0 (2017: US\$10,000), ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.
7. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el 100% de los ingresos por arriendo dependen de una compañía relacionada, ver Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, 11. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS Y OTROS y 12. COMPROMISOS, Contrato de arrendamiento.

## Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

8. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Abril 23, 2019, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.
9. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

## Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

10. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
11. 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 la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
12. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

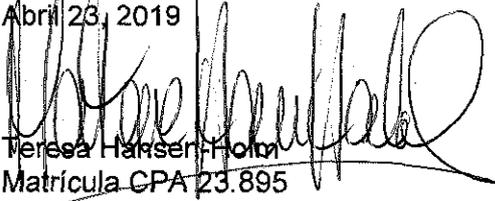
## Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

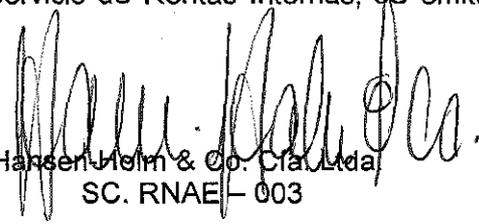
13. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

## Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

14. El Informe de los Auditores Independientes sobre la aplicación de ciertos procedimientos convenidos sobre prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2018, se emite por separado.
15. El Informe de Cumplimiento Tributario de INMOBILIARIA ALSTER S.A., al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Quito, Ecuador  
Abril 23, 2019

  
Teresa Hansen-Holm  
Matrícula CPA 23.895

  
Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.  
SC. RNAE - 003

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

Como parte de la auditoría a los estados financieros INMOBILIARIA ALSTER S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

INMOBILIARIA ALSTER S.A.

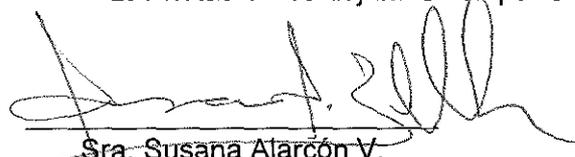
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	5	38,297	15,152
Partes relacionadas	6	22,062	9,270
Impuestos por cobrar		26,923	18,753
Total activo corriente		<u>87,282</u>	<u>43,175</u>
Propiedades y mobiliario, neto	7	716,858	762,261
Partes relacionadas	6	<u>50,256</u>	<u>56,660</u>
Total activos		<u>854,396</u>	<u>862,096</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar		2,365	2,803
Partes relacionadas	6	0	10,000
Impuestos por pagar		322	3,327
Gastos acumulados	8	<u>2,446</u>	<u>1,998</u>
Total pasivo corriente		5,133	18,128
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	10	785,000	785,000
Reserva legal	10	23,864	23,864
Resultados acumulados	10	<u>40,399</u>	<u>35,104</u>
Total patrimonio		849,263	843,968
Total pasivos y patrimonio		<u>854,396</u>	<u>862,096</u>

Las notas 1 - 13 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Sra. Susana Alarcón V.  
Gerente General

  
Sr. Jaime Arce  
Contador General

INMOBILIARIA ALSTER S.A.

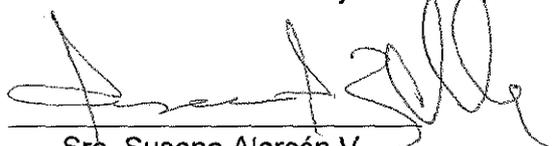
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por actividades ordinarias	1 y 11	138,924	138,924
<u>Gastos</u>			
Gastos de administración y ventas		(136,557)	(148,422)
Gastos financieros		0	(24,137)
Total gastos		<u>(136,557)</u>	<u>(172,559)</u>
Otros ingresos	11	<u>3,863</u>	<u>13,432</u>
Utilidad (pérdida) antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		6,230	(20,203)
Participación a trabajadores	9	(935)	0
Impuesto a las ganancias	9	<u>0</u>	<u>(3,011)</u>
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio		<u>5,295</u>	<u>(23,214)</u>

Las notas 1 - 13 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Sra. Susana Alarcón V.  
Gerente General

  
Sr. Jaime Arce  
Contador General

INMOBILIARIA ALSTER S.A.

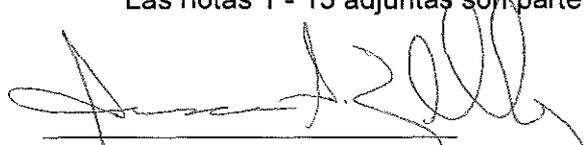
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

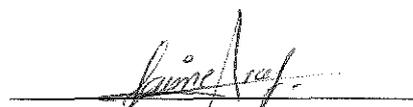
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2016	785,000	23,864	58,318	867,182
(Pérdida) neta del ejercicio			(23,214)	(23,214)
Saldos a diciembre 31, 2017	785,000	23,864	35,104	843,968
Utilidad neta del ejercicio			5,295	5,295
Saldos a diciembre 31, 2018	<u>785,000</u>	<u>23,864</u>	<u>40,399</u>	<u>849,263</u>

Las notas 1 - 13 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
\_\_\_\_\_  
Sra. Susana Alarcón V.  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Jaime Arce  
Contador General

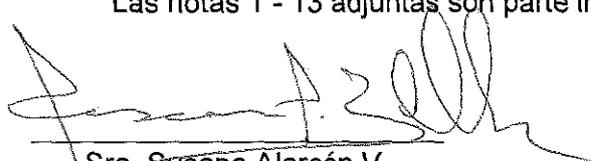
INMOBILIARIA ALSTER S.A.  
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

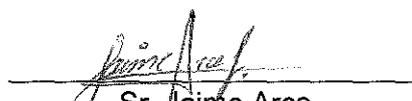
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>		
Efectivo recibido de clientes	128,729	318,623
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	<u>(105,584)</u>	<u>(375,620)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	23,145	(56,997)
Aumento (disminución) neto en efectivo	23,145	(56,997)
Efectivo al comienzo del año	15,152	72,149
Efectivo al final del año	38,297	15,152

Las notas 1 - 13 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
\_\_\_\_\_  
Sra. Susana Alarcón V.  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Jaime Arce  
Contador General

INMOBILIARIA ALSTER S.A.

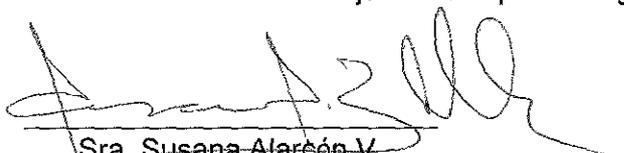
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

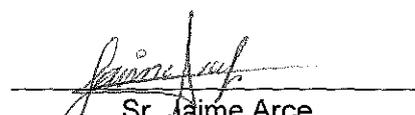
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	5,295	(23,214)
Ajustes para reconciliar la utilidad (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación	45,403	51,652
Participación a trabajadores	935	0
Impuesto a las ganancias	0	3,011
Ajustes	500	0
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otros	(14,558)	166,267
Cuentas por pagar y otros	(14,430)	(254,713)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	<u>23,145</u>	<u>(56,997)</u>

Las notas 1 - 13 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
\_\_\_\_\_  
Sra. Susana Alarcón V.  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Jaime Arce  
Contador General

INMOBILIARIA ALSTER S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

INMOBILIARIA ALSTER S.A. fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 21 de julio de 1989 en la ciudad de Quito, con una duración de 50 años.

El objeto social de la Compañía consiste principalmente en la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de toda clase de bienes inmuebles urbanos y rurales, incluidas fábricas e instalaciones, la promoción de urbanizaciones, edificios y casas y la administración de inmuebles destinados para alquiler.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el 100% de los ingresos por arriendo corresponden al contrato mantenido con su relacionada, ver Nota 12. COMPROMISOS, Contrato de arrendamiento.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 24 de abril del 2018.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un

pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

#### b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

Los acreedores y partes relacionadas representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

#### c) Propiedades y mobiliario

Las propiedades y mobiliario se miden al costo menos la depreciación acumulada, y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor. Cuando el valor en libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos fijos se registran como gasto en los resultados de la Compañía.

La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Edificios	20 años
Muebles y enseres	10 años

Los gastos de mantenimiento y reparación relacionados a los activos fijos se imputan directamente a resultados, siguiendo el principio del devengado; sin embargo, las mejoras que alargan la vida útil o el rendimiento de los bienes se capitalizan como parte del activo; y se deprecian durante la vida útil restante del activo correspondiente, o hasta la fecha en que se realice la siguiente renovación significativa, lo que ocurra primero.

d) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos socios se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

e) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el cobro es realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir los impuestos sobre ventas y disminuyendo cualquier rebaja o descuentos comerciales considerados.

La Compañía por sus operaciones genera diferentes tipos de ingresos, en tal virtud los siguientes criterios específicos de reconocimiento se deben cumplir para que los ingresos sean reconocidos:

- Arrendamiento de bienes inmuebles: Los ingresos ordinarios procedentes del arrendamiento de bienes inmuebles se reconocen en función del método del devengado. Los ingresos de la Compañía provienen principalmente del arrendamiento de un bien inmueble a una compañía relacionada.

### 3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

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

- Vida útil de las propiedades y mobiliario: La determinación de las vidas útiles de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La Administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio. Sin embargo, los resultados reales en el futuro pueden variar debido a la obsolescencia técnica, en especial en lo que se refiere a mobiliario.

La vida útil de los activos se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y si las expectativas difieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable de modo prospectivo. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, no han existido cambios en las estimaciones de vidas útiles de las propiedades y mobiliario.

- Pérdidas por deterioro de activos no financieros: Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como propiedades y mobiliario se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establecen los siguientes parámetros que deben considerarse:

- i. Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- ii. Cambios significativos adversos para la Compañía en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- iii. Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- iv. Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y,
- v. Evidencia que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

#### 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

##### a) Riesgos de crédito

El riesgo de crédito es la pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

La Compañía está expuesta a este riesgo por varios instrumentos financieros, por ejemplo, al otorgar financiamiento y cuentas por cobrar a clientes, principalmente a partes relacionadas.

La Compañía monitorea continuamente los incumplimientos y retrasos de sus partes relacionadas, identificados e incorpora esta información a sus controles de riesgo crediticio. La política de la Compañía es tratar solamente con contrapartes solventes y que tengan el compromiso de cumplimiento de sus obligaciones.

La Administración de la Compañía considera que todos los activos financieros previamente mencionados, que no están deteriorados, ni vencidos, para cada una de las fechas de reporte bajo revisión, tienen una buena calidad de crédito.

b) Riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante los compromisos financieros adquiridos y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables, al respecto la Compañía históricamente genera flujos de fondos positivos, generados por el crecimiento de los márgenes brutos del negocio, manteniendo un flujo de caja operativo suficiente para capital de trabajo y satisfacer todas sus obligaciones.

La Gerencia General tiene la responsabilidad final por la mitigación de este riesgo, y ha establecido un marco de trabajo apropiado para su administración de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como su gestión de liquidez.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo un capital de trabajo adecuado y un número de líneas de crédito aprobadas por las instituciones financieras del país a tasas competitivas, en niveles acordes a la necesidad de la Compañía, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales.

Por otra parte, la Compañía estima que el grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión, establecidos en sus presupuestos de operación, aprobados por los accionistas.

Al 31 de diciembre de 2018, el índice de liquidez de la Compañía es de 20.79 (2017: 2.86).

5. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo del efectivo se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bancos	<u>38,297</u>	<u>15,152</u>
	<u>38,297</u>	<u>15,152</u>

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas en el corto y largo plazo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Corto</u> <u>plazo</u>	<u>Largo</u> <u>plazo</u>	<u>Corto</u> <u>plazo</u>	<u>Largo</u> <u>plazo</u>
Pasionfuturo S.A. (1)	11,411	50,256	9,270	56,660
Provefrut	10,651	0	0	0
	<u>22,062</u>	<u>50,256</u>	<u>9,270</u>	<u>56,660</u>

(1) Ver Nota 12. COMPROMISOS, Contrato de préstamo con Pasionfuturo S.A.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otros	0	10,000
	<u>0</u>	<u>10,000</u>

Durante los años 2018 y 2017, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por arriendo	138,924	138,924
Intereses ganados	3,363	13,432
Gasto por intereses	0	24,137

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

... Ver página siguiente Nota 7. PROPIEDADES Y MOBILIARIO, NETO.

## 7. PROPIEDADES Y MOBILIARIO, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de propiedades y mobiliario, neto se forma de la siguiente manera:

Costo	2018		(*)
	Saldo al 31.12.2017	Adiciones	
Terrenos	31,394	0	31,394
Edificios	986,198	0	986,198
Muebles y enseres	85,000	0	85,000
Total costo	1,102,592	0	1,102,592
Depreciación acumulada	(340,331)	(45,403)	(385,734)
Total propiedades y mobiliario, neto	762,261	(45,403)	716,858

(\*): Porcentajes de depreciación

Costo	2017		(*)
	Saldo al 31.12.2016	Adiciones	
Terrenos	31,394	0	31,394
Edificios	986,198	0	986,198
Muebles y enseres	85,000	0	85,000
Total costo	1,102,592	0	1,102,592
Depreciación acumulada	(288,679)	(51,652)	(340,331)
Total propiedades y mobiliario, neto	813,913	(51,652)	762,261

(\*): Porcentajes de depreciación

## 8. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los gastos acumulados se componen de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beneficios sociales (1)	2,446	1,998
	<u>2,446</u>	<u>1,998</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de la provisión por beneficios sociales es como sigue:

	<u>Décimo tercer sueldo</u>	<u>Décimo cuarto sueldo</u>	<u>Vacaciones</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	282	469	0	731	1,482
Provisión del período	3,392	1,138	500	8,793	13,823
Pagos efectuados	(3,391)	(1,125)	0	(8,791)	(13,307)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	283	482	500	733	1,998
Provisión del período	3,403	1,158	0	9,756	14,317
Pagos efectuados	(3,402)	(1,158)	0	(8,819)	(13,379)
Ajustes	0	10	(500)	0	(490)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	<u>284</u>	<u>492</u>	<u>0</u>	<u>1,670</u>	<u>2,446</u>

## 9. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22%.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la conciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y la (pérdida) tributaria / utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad (pérdida) antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	6,230	(20,203)
Participación a trabajadores	(935)	0
Gastos no deducible	0	33,887
Deducción (1)	<u>(11,270)</u>	<u>0</u>
(Pérdida) tributaria utilidad gravable	(5,975)	13,684
Impuesto causado	0	3,011
Anticipo mínimo determinado	0	6,895
Rebaja tercera cuota de anticipo	0	(6,895)
Impuesto a las ganancias	<u>0</u>	<u>3,011</u>

(1) De acuerdo con la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, Art. 37, inciso tercero.

## 10. PATRIMONIO

### Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía está conformado por 785,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una.

## Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

## Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

## 11. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS Y OTROS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los ingresos por actividades ordinarias y otros se componen de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por arriendo (1)	138,924	138,924
Intereses gravados (2)	3,363	13,432
Otros	500	0
	<u>142,787</u>	<u>152,356</u>

(1) Ver Nota 12. COMPROMISOS, Contrato de arrendamiento.

(2) Ver Nota 12. COMPROMISOS, Contrato de préstamo con Pasionfuturo S.A. y Contrato de préstamo con Provefrut S.A.

## 12. COMPROMISOS

### Contrato de arrendamiento

Con fecha 1 de enero del 2016, se firmó un contrato entre la Compañía y su relacionada Provefrut S.A. por el arriendo de 2 oficinas, 3 bodegas y 11 estacionamientos, propiedad de la Compañía. Se conviene un canon de arrendamiento mensual de US\$9,927 con un plazo de 5 años.

Con fecha 1 de enero del 2016, se firmó un contrato entre la Compañía y su relacionada Provefrut S.A. por el arriendo de una casa hacienda y un terreno de 2,093 hectáreas ubicadas en la parroquia Guaytacama del cantón Latacunga. Se conviene un canon de arrendamiento mensual por US\$1,650 con un plazo de 5 años.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los ingresos reconocidos por arriendo fueron por US\$138,924.

#### Contrato de préstamo con Pasionfuturo S.A.

Con fecha 1 de febrero de 2012, se firmó el contrato de préstamo con Pasionfuturo S.A. por US\$72,980, con un periodo de gracia de 4 años y con un plazo de vencimiento de 10 años contados a partir del término del periodo de gracia y con una tasa fija anual del 7%.

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo por cobrar es de US\$61,667 (2017: US\$65,930) y los ingresos por concepto de intereses ganados ascendieron a US\$3,363 (2017: US\$3,172), ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS y 11. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS Y OTROS.

#### Contrato de préstamo con Provefrut S.A.

Con fecha 1 de enero de 2013, se firmó el contrato de préstamo con Provefrut S.A. por US\$330,000, con un plazo de 10 años, con pago de capital al vencimiento y con una tasa de rendimiento fija del 9% pagadero mensualmente.

Al 31 de diciembre de 2017, el préstamo se canceló en su totalidad y los ingresos por concepto de intereses ganados ascendieron a US\$10,260, ver Nota 11. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS Y OTROS.

#### Contrato de préstamo con South American Frozen

Con fecha 10 de enero de 2013, se firmó el contrato de préstamo con South American Frozen por US\$240,000, con un plazo de 5 años y una tasa fija anual del 8%.

Al 31 de diciembre del 2017, el préstamo se canceló en su totalidad y el gasto por intereses ascendió a US\$24,137.

### 13. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 23, 2019) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.