

(1) Entidad que Reporta

Inmobiliaria Aldijo S. A. (la “Compañía”), una sociedad anónima de nacionalidad ecuatoriana con domicilio en la ciudad de Guayaquil, fue constituida el 7 de febrero de 1980 y su actividad es la compra, venta y administración de bienes inmuebles propios o arrendados. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 su principal actividad consiste en el arrendamiento de un edificio a una compañía relacionada, y por la naturaleza de sus operaciones no mantiene empleados. La entidad se encuentra domiciliada en Luque 502 entre Escobedo y Boyacá.

De acuerdo al acta de sesión del Directorio del 10 de diciembre del 2019 se resolvió aceptar la cesión resuelta por Almacenes De Prati S. A. a favor de la Compañía, de la totalidad de las acciones que dicha entidad mantenía en el capital social de Inmobiliaria Romabal Uno S. A., con el objetivo de reorganizar las unidades de negocio y así optimizar la administración y operación de la unidad inmobiliaria. El registro de esta transacción fue reconocido de la siguiente forma: i) débito a la cuenta del activo "Acciones" por el valor de US\$4,009,537 y crédito en cuentas patrimoniales: i) "Resultados Valuación Inversión" por US\$4,009,537.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros Separados

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador.

Los estados financieros separados adjuntos se presentan en cumplimiento de las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, las que requieren la presentación de estados financieros separados adjuntos, los cuales reflejan la actividad individual de la Compañía, sin incluir los efectos de la consolidación con los estados financieros de Inmobiliaria Romabal Uno S. A.. Los estados financieros consolidados de la Compañía y su subsidiaria se presentan por separado.

Estos estados financieros separados fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 28 de febrero de 2020 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta de Accionistas.

Los cambios en políticas contables significativas se describen en la nota 4.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros separados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las inversiones en subsidiarias las que están contabilizadas usando el método de participación.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros separados adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros separados adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(d) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de estados financieros separados de acuerdo con las NIIFs requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

i. Juicios

En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros separados adjuntos.

ii. Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año que terminará el 31 de diciembre de 2019, se incluye en las siguientes notas:

- nota 11 impuesto diferido; la compañía ha realizado estimación de su impuesto diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.
- nota 9 propiedades de inversión, a la determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.

iii. Medición de Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial, (ii) revelación y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

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 NIIFs 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 valoración, 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.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En las notas 3 y 6 se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros separados, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de préstamos y partidas por cobrar; y clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

i. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Reconocimiento y Medición Inicial

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Un activo financiero (diferente a una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero son inicialmente reconocidos a su valor razonable más cualquier costo de transacción atribuible (para un ítem que no se mide al valor razonable con cambios en resultados). Una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo, es inicialmente medida al precio de la transacción.

ii. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Clasificación y Medición Posterior

Activos Financieros

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: i) costo amortizado; ii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales – instrumentos de deuda; iii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales – instrumentos de patrimonio; o, iv) valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros mantienen su clasificación inicial, a menos que la Compañía cambie su modelo de negocio para administrar los activos financieros; en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasifican a la categoría correspondiente a partir del primer período de reporte posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si dicho activo (siempre que no esté clasificado a su valor razonable con cambios en resultados) se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es la recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales; y si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

Un activo financiero correspondiente a un instrumento de deuda se mide al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (siempre que no esté clasificado al valor razonable con cambios en resultados) si tales activos financieros se mantienen ya sea bajo el modelo de negocio de recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales y/o por la venta del referido activo financiero; y, si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

Activos Financieros: Evaluación del Modelo de Negocio

La Compañía realiza una evaluación objetiva del modelo de negocio en el que un activo financiero se mantiene en un portafolio debido a que esto refleja la forma en que se maneja el negocio y se proporciona información a la Administración. La evaluación incluye principalmente los siguientes aspectos:

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- las políticas y objetivos establecidos para el portafolio y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Esto incluye evaluar si la estrategia de la Administración se centra en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés, hacer coincidir la duración de los activos financieros con la duración de los pasivos relacionados; o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- cómo se evalúa el desempeño del portafolio y se informa a la Administración de la Compañía; y los riesgos que afectan el desempeño del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo de negocio) y cómo se administran esos riesgos; y,
- la frecuencia y volumen de ventas de activos financieros en períodos anteriores, las razones de dichas ventas y las expectativas sobre ventas futuras.

Los activos financieros que se mantienen para negociar o se administran y cuyo desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía mantiene activos financieros para ser cobrados a su vencimiento, los que están representados principalmente por las cuentas por cobrar comerciales, cuyo periodo promedio de recuperación es de 15 días y por otras inversiones financieras con vencimiento en el corto plazo.

Activos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses

Para propósitos de esta evaluación, "principal" se define como el valor razonable del activo financiero en el reconocimiento inicial. El "interés" se define como la consideración del valor del dinero en el tiempo y el riesgo de crédito asociado con el monto del principal pendiente de pago durante un período de tiempo particular y para otros riesgos y costos de préstamos básicos (por ejemplo, riesgo de liquidez y costos administrativos), así como un margen de ganancia.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son únicamente pagos de principal e intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si el activo financiero contiene un término contractual que podría cambiar el tiempo o el monto de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpla con esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- eventos contingentes que cambiarían el monto o el calendario de los flujos de efectivo;
- términos que pueden ajustar la tasa de cupón contractual, incluidas las características de tasa variable;
- características de prepago y extensión; y,
- términos que limitan la reclamación de la Compañía de los flujos de efectivo de activos especificados (por ejemplo, características sin recurso).

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de pago de principal e intereses únicamente si el monto del pago anticipado representa sustancialmente los montos impagos de capital e intereses pendientes de pago, lo que puede incluir una compensación adicional razonable por la terminación anticipada del contrato.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los activos financieros están representados principalmente por: i) efectivos y equivalentes de efectivo (activos a libre disposición) conformados por efectivo en caja y depósitos en cuentas corrientes e inversiones de corto plazo con vencimientos originales de tres meses o menos, ii) otras inversiones que se componen de pólizas a corto plazo, que la Compañía clasifica como mantenidos hasta su vencimiento, a la que devenga una tasa de interés fija anual de 6,25% en el 2019 y 2018, cuya exposición a cambios de sus términos contractuales de pago es remota, por lo que su recuperación estará dada principalmente por condiciones contractuales.

Activos Financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluidos los ingresos por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

Activos financieros al costo amortizado: Estos activos se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

Instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Los ingresos por intereses calculados utilizando el método del interés efectivo, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican a resultados.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía mantiene principalmente activos financieros a costo amortizado.

Medición

Activos financieros: Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 están conformados principalmente por:

Efectivo en Caja y Bancos

El efectivo en caja y bancos se compone de los saldos del efectivo disponible en caja y depósitos a la vista en bancos, que son utilizados por la Compañía en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Otras Inversiones

Las otras inversiones se componen de una inversión en póliza a corto plazo, con vencimiento en 91 días que la Compañía clasifica como costo amortizado, la que devenga una tasa de interés fija anual del 6.95% en el año 2019 y 2018.

Las inversiones temporales, se presentan a su costo amortizado que es equivalente a su valor razonable, pues devengan tasas de interés de mercado y tiene vencimientos en el corto plazo.

Cuentas por Cobrar

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a corto plazo a cliente y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente por sus vencimientos menores a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía presenta cuentas por cobrar relacionadas dentro de esta categoría y corresponde a los montos adeudados por la facturación de los servicios de arrendamiento. Esta cuenta se registra a su valor nominal, el cual no difiere significativamente de su costo amortizado, pues no devenga intereses y se recupera en 15 días.

El monto en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable, debido a la naturaleza de corto plazo de los instrumentos.

iii. Pasivos Financieros no Derivados – Medición

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no mantiene pasivos financieros significativos.

Los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable menos cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los otros pasivos financieros se componen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

iv. Capital Acciones

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(Continúa)

(c) Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos para producir rentas, o para conseguir apreciación de capital en la inversión, o ambas; pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la prestación del servicio o abastecimiento de bienes o servicios, o para otros propósitos administrativos.

Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo se contabilizan como propiedades de inversión. Se registran inicialmente al costo, incluyendo los costos de transacción. Los desembolsos posteriores a la adquisición o construcción 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 mantenimientos menores y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. La política de costo se asemeja al valor razonable de las propiedades de inversión a las fechas de cierres, las que han sido medidas de acuerdo con la NIC 40 – Propiedades de Inversión, mediante la cual los valores razonables de las propiedades de inversión se basan en los valores de mercado (medición categoría 2 de la jerarquía del valor razonable).

Los terrenos no se deprecian. Para los locales comerciales, la depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de dichos bienes inmuebles y considera valores residuales. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la vida útil estimada para las propiedades de inversión es de 10 a 79 años.

Las ganancias y pérdidas de la venta de una propiedad de inversión son determinadas comparando los precios de venta con su valor en libros, y son reconocidas en resultados cuando se realizan o conocen.

(d) Inversiones en Acciones

Una subsidiaria es una entidad que es controlada por la Compañía, por lo cual ésta última está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre aquella. En estos estados financieros separados las inversiones de la Compañía en subsidiarias se reconocen por el método de participación.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía presenta inversión en la subsidiaria Inmobiliaria Romabal Uno S. A., en la cual posee una participación accionaria del 100% y ejerce control. Esta se dedica al alquiler de locales comerciales en el centro comercial La Rotonda, ubicado en Guayaquil.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(e) Deterioro

i. Activos Financieros no Derivados

Los activos financieros son evaluados en cada fecha del estado de situación financiera para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Las normas internacionales requieren que los activos financieros que se valoran al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI) sean revisados por deterioro y que las pérdidas por deterioro sean reconocidas cuando el valor registrado de un activo exceda su valor recuperable, el que se calcula con base al valor presente de los flujos de caja futuros, descontados a la tasa efectiva de interés original.

Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese o esos eventos de pérdida han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, y al estimar las pérdidas “crediticias esperadas” bajo el alcance de la NIIF 9, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible, la que incluye análisis cuantitativo y cualitativo, con base a la experiencia histórica de la Compañía y una evaluación crediticia actual y prospectiva. La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento, desaparición de un mercado activo para un instrumento y datos observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Administración considera que, con base al estado actual de sus activos financieros, estos no requieren provisión alguna para cubrir pérdidas por deterioro.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

ii. Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados juntos en el grupo más pequeño de activos que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la Compañía.

(f) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para cancelar la obligación y el monto puede ser estimado de manera fiable.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a una tasa antes de impuesto que refleja la valoración actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(g) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

i. Ingresos por Arrendamiento

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de arrendamientos de bienes inmuebles los que se registran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos, bonificaciones y del impuesto al valor agregado; y se reconocen en resultados sobre una base de línea recta durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Al inicio o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía asigna la consideración del contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relevantes. Si un acuerdo contiene componentes arrendados y no arrendados, entonces la Compañía aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación en el contrato.

Cuando la Compañía actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si cada arrendamiento es financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, la Compañía realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y recompensas incidentales a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no, entonces es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Compañía considera ciertos indicadores tales como si el arrendamiento es por la mayor parte de la vida económica del activo.

La Compañía aplica los requisitos de baja en cuentas y deterioro de la NIIF 9 a la inversión neta en el arrendamiento. Además, la Compañía revisa periódicamente los valores residuales no garantizados estimados utilizados para calcular la inversión bruta en el arrendamiento.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los activos dados en arrendamiento por la Compañía corresponden a arrendamientos operativos. La Compañía reconoce los pagos de arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Las ventas ocasionales de inmuebles se reconocen basado en el concepto de control, por el cual los ingresos han de reconocerse a medida que se satisfagan las obligaciones contraídas con los clientes a través del traspaso de la propiedad legal de los inmuebles transferidos.

En general, las políticas contables aplicables a la Compañía como arrendador en el período comparativo no fueron diferentes de la NIIF 16.

ii. Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(h) Ingresos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por intereses, los cuales son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

(i) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

i. Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

ii. Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afectó la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición de los impuestos diferidos refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad sujeta a impuestos, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos por impuesto a la renta serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha del estado de situación financiera y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

iii. Exposición Tributaria

Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía cree que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo las interpretaciones de la ley tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determinen.

(j) Utilidad por Acción

La Compañía presenta datos de la utilidad por acción básica de sus acciones ordinarias. La utilidad por acción básica se calcula dividiendo el resultado atribuible a los accionistas ordinarios de la Compañía por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

(4) Cambios en las Políticas Contables

Con excepción de los cambios que se explican a continuación, la Compañía ha aplicado consistentemente las políticas de contabilidad que se describen en la nota 3 a todos los periodos presentados en los estados financieros separados adjuntos.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La NIIF 16 y otras nuevas normas también entran en vigor a partir del 1 de enero de 2019, pero no tienen un efecto significativo sobre los estados financieros separados de la Compañía.

Como Arrendador

La Compañía arrienda sus propiedades de inversión, bajo contratos de arrendamiento que califican como operativos.

La Compañía no está requerida de hacer ningún ajuste en la transición a la NIIF 16 para arrendamientos en los cuales actúa como arrendador, excepto si se trata de un subarrendamiento. Durante el año 2019 la Compañía no ha incurrido en contratos de subarrendamientos.

CINIIF 23 Incertidumbre sobre el tratamiento de Impuesto a las Ganancias

La Compañía contabiliza las incertidumbres de los tratamientos por impuesto a la renta de acuerdo a lo requerido por la CINIIF 23, la cual entró en vigencia a partir del 1 de enero del 2019. Esta interpretación clarifica como aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbres en los tratamientos del Impuesto a la renta. Adicionalmente, esta norma establece que la Compañía debe de considerar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto; y, sobre esa base reflejar el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal, las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasa fiscal utilizada.

La Administración de la Compañía en su evaluación determinó que esta interpretación no tiene un impacto material en los estados financieros separados de la Compañía.

(5) Normas Nuevas y Revisadas e Interpretaciones Emitidas pero Aún no Efectivas

Otras Nuevas Normas o Modificaciones a Normas e Interpretaciones

La Compañía no espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros separados:

- Modificación a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
- Definición de Negocios (Mejoras a las NIIF 3)
- Definición de Material (Mejoras a las NIC 1 y NIC 8)
- NIIF 17 Contratos de Seguros.
- Ventas o Contribuciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocios Conjuntos (Mejoras a las NIIF 10 y NIC 28)

(6) Determinación de Valores Razonables – (Activos no Financieros)

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determine los valores razonables de los activos y pasivos no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión se valoran a su costo menos depreciación acumulada. Para propósito de revelación de acuerdo con NIC 40, los valores razonables de las propiedades de inversión se basan en los valores de mercado (medición categoría 2 de la jerarquía del valor razonable), que corresponden al valor estimado en el que las propiedades podrían intercambiarse a la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua posterior a un adecuado mercadeo en la que ambas partes han actuado voluntariamente. Al 31 de diciembre de 2019, el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a US\$ 18,134,331 las mismas que se asemejan al costo.

Valor razonable de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las propiedades de inversión, comprenden principalmente: a) un edificio con su terreno ubicado en las calles Luque y Boyacá en el centro de la ciudad de Guayaquil actualmente arrendado a Almacenes De Prati S.A.; b) un terreno ubicado en la vía Guayaquil – Salinas Km. 13; y c) tres locales comerciales (local 5, local 6 y local 37) ubicados en el interior del Centro Comercial La Rotonda en la ciudad de Guayaquil; estos activos se valoran a su costo menos depreciación acumulada; y, de acuerdo a lo requerido por la NIC 40, se debe revelar el valor razonable de las mismas. El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. 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.

Técnicas de valoración utilizados para obtener el nivel 2 de valores razonables

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos y edificaciones, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía, y en los costos de construcción actuales por m2 considerando además el uso y el estado de conversión de los inmuebles.

(Continúa)

Inmobiliaria Aldijo S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(7) Efectivo en Caja y Bancos

El detalle del efectivo en caja y bancos es como sigue:

		2019	2018
Efectivo en caja	US\$	-	4
Depósitos en bancos		<u>219,234</u>	<u>439,730</u>
	US\$	<u><u>219,234</u></u>	<u><u>439,734</u></u>

(8) Otras Inversiones

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las otras inversiones ascendían a US\$2,114,190 (US\$2,100,000 capital y US\$14,190 de interés) y US\$664,670, respectivamente y corresponden a póliza de acumulación con su respectivo interés por cobrar a un banco local, a una tasa de interés fija anual de 6.95% (6.25% en el año 2018) y con vencimientos a 91 días (180 días en el año 2018).

(9) Propiedades de Inversión

El detalle y movimiento de propiedades de inversión es como sigue:

		Terrenos	Edificios e instalaciones	Total
Costo:				
Saldo al 31 de diciembre de 2017	US\$	4,769,061	14,070,338	18,839,399
Saldo al 31 de diciembre de 2018		4,769,061	14,070,338	18,839,399
Adiciones		<u>129,678</u>	<u>244,471</u>	<u>374,149</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US\$	<u><u>4,898,739</u></u>	<u><u>14,314,809</u></u>	<u><u>19,213,548</u></u>
Depreciación acumulada				
Saldo al 31 de diciembre de 2017	US\$	-	(1,282,358)	(1,282,358)
Adiciones		<u>-</u>	<u>(160,297)</u>	<u>(160,297)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018		-	(1,442,655)	(1,442,655)
Adiciones		<u>-</u>	<u>(161,086)</u>	<u>(161,086)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US\$	<u><u>-</u></u>	<u><u>(1,603,741)</u></u>	<u><u>(1,603,741)</u></u>
Valor en libros neto:				
Al 31 de diciembre de 2018	US\$	<u><u>4,769,061</u></u>	<u><u>12,627,683</u></u>	<u><u>17,396,744</u></u>
Al 31 de diciembre de 2019	US\$	<u><u>4,898,739</u></u>	<u><u>12,711,068</u></u>	<u><u>17,609,807</u></u>

(10) Inversiones en Acciones

Un detalle de las inversiones en acciones era como sigue:

	% de participación		2019	2018
Subsidiaria:				
Inmobiliaria Romabal Uno S. A.	100.00%	US\$	<u><u>5,674,659</u></u>	<u><u>0.08</u></u>

(Continúa)

Inmobiliaria Aldijo S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La principal actividad de Inmobiliaria Romabal Uno S. A., es la concesión/alquiler de locales ubicados en el Centro Comercial “La Rotonda”, y fue constituida el 17 de octubre de 1986 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. En el año 2019, la Compañía reconoció en resultados US\$1,665,122, reconocido como otros ingresos, como resultado del ajuste por el método de participación.

A continuación, un detalle de los activos, pasivos, patrimonio, ingresos y gastos según los estados financieros auditados de Inmobiliaria Romabal Uno S. A., al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019:

Total activos	US\$	6,646,743
Total pasivos		972,085
Total patrimonio		5,674,659
Ingresos netos		2,011,082
Utilidad neta		<u>1,665,122</u>

(11) Impuesto a la Renta

Gasto de Impuesto a la Renta

El gasto de impuesto a la renta fue cargado en su totalidad a resultados y consiste de:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta corriente del año	US\$	479,426	476,791
Impuesto a la renta diferido		<u>(32,504)</u>	<u>(63,621)</u>
	US\$	<u>446,922</u>	<u>413,170</u>

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta

Mediante la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera se reformó la tarifa del impuesto a la renta para sociedades a partir del ejercicio fiscal 2018 estableciendo como tarifa general el 25% (previo a esta Ley la tarifa era el 22%). Así también, las disposiciones tributarias establecieron que dicha tarifa se incrementará hasta el 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación accionaria excede del 50% la tarifa aplicable para la sociedad será del 28% en el año 2019 y 2018.

Con base a lo anterior, en el año 2019 la tasa corporativa de impuesto a la renta de la Compañía es del 25%, en el año 2019 y 2018. Dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades se reinvierten en las compañías a través de aumentos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

(Continúa)

Inmobiliaria Aldijo S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La siguiente es la conciliación entre el gasto de impuesto a la renta y aquel que resultaría de aplicar la tasa corporativa de impuesto a la renta del 25% en el 2019 y 2018 a la utilidad antes de impuesto a la renta:

		2019	2018
Utilidad neta	US\$	2,975,191	1,333,680
Impuesto a la renta		446,922	413,170
Utilidad antes de impuesto a la renta		3,422,113	1,746,850
Incremento (reducción) resultante de:			
Ingresos no objeto de Impuesto a la Renta		(1,665,122)	-
Gastos no deducibles		160,713	160,314
Base imponible antes de impuesto a la renta		1,917,704	1,907,164
Impuesto a la renta calculado a la tasa del 25%		479,426	476,791
Impuesto diferido revertido		(32,504)	(63,621)
	US\$	446,922	413,170

Impuesto a la Renta por Pagar

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta por pagar y de los anticipos y retenciones en la fuente del impuesto a la renta en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

		Impuesto a la Renta			
		2019		2018	
		Retenciones	Por pagar	Retenciones	Por pagar
Saldo al inicio del año	US\$	-	(315,098)	-	(272,781)
Impuesto a la renta corriente del año		-	(479,426)	-	(476,791)
Pago del impuesto a la renta del año anterior		-	315,098	-	272,781
Retenciones del impuesto a la renta		166,199	-	161,693	-
compensación de retenciones contra el impuesto por pagar		(166,199)	166,199	(161,693)	161,693
Saldo al final del año	US\$	-	(313,227)	-	(315,098)

(Continúa)

Inmobiliaria Aldijo S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Pasivo por Impuesto Diferido Reconocido

El pasivo por impuesto diferido reconocido es atribuible al reavalúo de las propiedades de inversión según se indica abajo y su movimiento es el siguiente:

	Saldo al 31 diciembre 2017	Reconocido en resultados	Saldo al 31 diciembre 2018	Reconocido en resultados	Saldo al 31 diciembre 2019
Impuesto diferido pasivo atribuible a:					
Propiedades de inversión	US\$ 2,624,228	(63,621)	2,560,607	(32,504)	2,528,103

Reformas Tributarias

Con fecha 31 de diciembre de 2019 mediante Suplemento del Registro Oficial No. 111 se publicó la Ley Orgánica de Simplicidad y Progresividad Tributaria. Los principales aspectos introducidos por esta Ley se señalan a continuación:

- Se gravan con una tasa efectiva del 10% los dividendos y utilidades distribuidos a favor de todo tipo de contribuyente sin importar su residencia fiscal, exceptuando a las sociedades residentes en el Ecuador. Esta tasa se incrementaría hasta el 14%, sobre la proporción no informada, cuando la sociedad que distribuye el dividendo no cumpla con informar sobre su composición accionaria.
- La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive la que se realice de años anteriores.
- El anticipo de impuesto a la renta será voluntario y equivalente al 50% del impuesto causado en el año previo menos las retenciones realizadas en ese ejercicio fiscal.
- A partir del ejercicio fiscal 2021, serán deducibles las provisiones realizadas para atender la jubilación patronal del personal que hayan cumplido al menos 10 años de trabajo en la misma empresa; siempre que tales valores sean administrados por empresas especializadas y autorizadas en la administración de fondos. También serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio.
- Se establece una contribución única y temporal aplicable a las sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado en el ejercicio fiscal del 2018, ingresos gravados iguales o superiores a US\$1,000,000. Esta contribución será pagada en los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022 y no podrá exceder el 25% del impuesto a la renta causado en el año 2018; ni podrá ser utilizada como crédito tributario ni como gasto deducible.

Situación Fiscal

La declaración de impuesto a la renta, las declaraciones de impuesto al valor agregado y las retenciones en la fuente presentadas por los años 2016 al 2019 está abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

(Continúa)

(12) Patrimonio

Capital Acciones

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$0.40 cada una. El detalle del número de acciones autorizadas, suscritas y pagadas es el siguiente:

	2019	2018
Acciones autorizadas, suscritas y pagadas	500,000	500,000

Aporte para Aumentos de Capital

De acuerdo al Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 19 de noviembre de 2018, se resolvió aprobar el aumento de capital de la Compañía por US\$199,200, el cual fue pagado mediante capitalización de la cuenta patrimonial "Resultados acumulados provenientes de NIIF". Con fecha 13 de diciembre de 2018 la Administración de la Compañía concluyó el respectivo registro del aumento de capital.

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, requiere para las compañías anónimas, que salvo disposición estatutaria en contrario, de la utilidad neta anual se tomará un porcentaje no menor a un 10%, destinado a formar un fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía tiene apropiado el monto mínimo requerido por el Organismo de Control.

Resultados Acumulados

Resultados Acumulados por Aplicación de NIIF

La Superintendencia de Compañías, Valores Seguros del Ecuador, mediante Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS. 11.007, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre de 2011, estableció que el saldo acreedor resultante de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que se registraron en el patrimonio en una subcuenta denominada "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, no está sujeto a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizado para aumentar el capital acciones en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren.

Dividendos

En el año 2018, la Compañía distribuyó dividendos por US\$2,000,000 correspondientes a las utilidades de los años 2012 al 2014.

(Continúa)

Reserva por Valuación – Inversiones

Incluye principalmente la valoración por el método de participación de las inversiones mantenidas en la subsidiaria Inmobiliaria Romabal S. A., donde la Compañía es propietaria del 100% del paquete accionario. En el año 2019, la Compañía reconoció US\$4,009,537 con cargo a esta cuenta, correspondiente al acuerdo, según acta de sesión del Directorio del 10 de diciembre del 2019, en la que se resolvió aceptar la cesión resuelta por Almacenes De Prati S. A. a favor de la Compañía, de la totalidad de las acciones que dicha entidad mantenía en el capital social de Inmobiliaria Romabal Uno S. A., con el objetivo de reorganizar las unidades de negocio y así optimizar la administración y operación de la unidad inmobiliaria.

(13) Utilidad por Acción

El cálculo de la utilidad básica por acción al 31 de diciembre de 2019 se basó en la utilidad neta de US\$2,974,968 imputable a los accionistas comunes (US\$1,333,680, en el 2018); y un número de acciones ordinarias en circulación de 500,000 en el año 2019 y 500.000 en el año 2018.

(14) Administración del Riesgo Financiero

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

Marco de Administración de Riesgos

La Administración de la Compañía es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración de la Compañía monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si el marco de administración de riesgos es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

(Continúa)

Inmobiliaria Aldijo S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Riesgo de Crédito

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

Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

	Notas		2019	2018
Efectivo en caja y bancos	7	US\$	219,234	439,734
Otras inversiones	8		2,114,190	664,670
Cuentas por cobrar comerciales			2,016	-
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	16		-	164,145
		US\$	<u>2,335,440</u>	<u>1,268,549</u>

Cuentas por Cobrar Comerciales

La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía realiza transacciones con compañías o personas naturales que cuenten con una calificación de riesgo adecuada. Al momento cuenta con un solo cliente que es una compañía relacionada.

La antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar comerciales al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

		2019	2018
Vigentes y no deteriorados	US\$	2,016	164,145
De 1 a 15 días		-	-
De 16 a 30 días		-	-
	US\$	<u>2,016</u>	<u>164,145</u>

La Compañía considera que el nivel crediticio y de pago de su cliente ha sido satisfactorio, incluido la recuperación de saldos vencidos; por lo que, sobre la base del comportamiento de cobro histórico y los análisis del riesgo de crédito, no mantiene una estimación por deterioro con respecto a las cuentas por cobrar comerciales.

Efectivo en Caja y Bancos y Otras Inversiones

La Compañía mantiene efectivo en caja y bancos por US\$219,234 al 31 de diciembre de 2019 (US\$439,734, al 31 de diciembre de 2018) y otras inversiones por US\$2,114,190 al 31 de diciembre de 2019 (US\$664,670, al 31 de diciembre de 2018), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos.

(Continúa)

Inmobiliaria Aldijo S. A.

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Compañía mantiene efectivo en bancos y otras inversiones en la siguiente institución financiera con la siguiente calificación:

Entidad Financiera	Calificación	
	2019	2018
Banco de Guayaquil S. A.	AAA / AAA-	AAA / AAA-

Riesgo de Liquidez

El flujo de fondos generados por la empresa se origina por el cobro de los cánones de arrendamientos a su cliente.

La Administración de la Compañía ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Administración pueda manejar los requerimientos de financiamiento de corto plazo, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no mantiene pasivos significativos con terceros.

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo de Moneda

La Compañía, en lo posible, no entra en transacciones denominadas en monedas diferentes al US dólar, moneda funcional; por consiguiente, la Administración considera que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda es irrelevante.

(15) Administración de Capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (otras cuentas por pagar) menos el efectivo en caja y bancos. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no mantiene pasivos significativos con terceros.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(16) Transacciones y Saldos con Partes Relacionadas

El resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas a través de propiedad o administración es el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Ingresos de las actividades ordinarias</u>	US\$	<u>2,067,345</u>	<u>2,016,922</u>
Almacenes De Prati S. A.			
<u>Reebolso de Gastos :</u>			
Almacenes De Prati S. A.	US\$	<u>12,180</u>	<u>12,987</u>

Los ingresos de las actividades ordinarias corresponden al arriendo del edificio administrativo de acuerdo al contrato celebrado en agosto de 2016 con una vigencia de 5 años y a un precio en 2019 de US\$170,503 mensuales de enero a julio y de US\$174,765 mensuales de agosto a diciembre (US\$166,344 mensuales de enero a julio y US\$170,503 mensuales de agosto a diciembre en el año 2018).

Los cobros mínimos totales futuros por estos arrendamientos son los siguientes:

	<u>2019</u>
2020	US\$ 2,119,022
2021	<u>1,253,941</u>
	US\$ <u>3,372,963</u>

Un resumen de los saldos con compañías relacionadas y accionistas resultantes de las transacciones antes indicadas es como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos:			
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	US\$	<u>-</u>	<u>164,145</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el saldo de cuentas por cobrar a compañías relacionadas corresponde a ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles con plazos promedios de cobro entre 15 y 30 días; estos saldos no generan intereses. La Compañía no mantiene una estimación por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales, debido a que estos valores son recuperados dentro del mismo mes de facturación máximo hasta los primeros días del mes siguiente a la facturación.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(17) Gastos por Naturaleza

Los gastos atendiendo a su naturaleza se detallan como sigue:

	Notas		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depreciación propiedades de inversión	9	US\$	161,086	160,297
Honorarios			85,601	35,792
Impuestos y contribuciones			94,380	94,674
Otros			<u>2,562</u>	<u>6,069</u>
		US\$	<u>343,629</u>	<u>296,832</u>

(18) Hechos Posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta del 27 de abril de 2020, fecha en que los estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos.

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de COVID-19 como pandemia. El 16 de marzo de 2020, el gobierno de Ecuador mediante el Decreto Oficial N.-1017, declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, a fin de controlar la situación de emergencia sanitaria para garantizar los derechos de las personas ante la presencia del virus COVID-19, generando un impacto significativo en la vida diaria y en las cadenas de producción y suministro de bienes en Ecuador. Debido a la evolución diaria del COVID-19; así como, a su impacto en la economía en Ecuador y global, no se puede hacer una estimación sobre los efectos en las operaciones de la Compañía a la fecha de emisión de los estados financieros.

Excepto, por el asunto mencionado ningún otro evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2019, fecha del estado de situación financiera pero antes del 27 de abril de 2020, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros adjuntos.