

**ECUAVIA S.A.**

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019

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

## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de  
ECUAVIA S.A.

### Opinión con salvedades

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de ECUAVIA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias. Los estados financieros de ECUAVIA S.A., al 31 de diciembre del 2018 fueron auditados por nuestra Firma, cuyo informe de fecha Abril 15, 2019 contiene una opinión con salvedades sobre los referidos estados financieros.
2. En nuestra opinión excepto por el efecto de los asuntos descritos en los párrafos 3 y 4 de la sección *Fundamento de la opinión con salvedades*, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de ECUAVIA S.A. al 31 de diciembre del 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

### Fundamento de la opinión con salvedades

3. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no nos ha proporcionado el análisis financiero que soporte el no registro de la estimación de: i) inversiones en los proyectos inmobiliarios "Fideicomiso 6 de Diciembre" y "Fideicomiso Villas del Bosque" por US\$359,179; y, ii) cuentas por cobrar a "Fideicomiso Villas del Bosque" y "Espacios Urbanos S.A." por US\$364,262, sobre las cuales se evidencia un indicio de posible deterioro como lo establecen las normas contables vigentes.
4. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no cuenta con el análisis para el registro del derecho de uso y obligaciones por arrendamientos en conformidad con lo dispuesto por la NIIF 16.
5. 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.
6. 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.

7. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedades.

## Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

8. La Compañía mantiene contrato de concesión exclusiva de distribución con el proveedor Álvarez Barba S.A., representante exclusivo para el Ecuador de los vehículos, partes, repuestos y accesorios de la marca BMW (Bayerische Motoren Werke AG) y Porsche AG, para las provincias del Guayas, Los Ríos y El Oro de los productores antes mencionados, ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Contrato de concesión exclusiva de distribución con Álvarez Barba S.A.
9. Queremos llamar la atención sobre la Nota 21. EVENTOS SUBSECUENTES de los estados financieros, que describe la incertidumbre relacionada con los efectos de las medidas ordenadas a partir del 13 de marzo del 2020 por el gobierno ecuatoriano para contener la propagación del Covid-19 en el país. Hasta la fecha de la emisión de esta opinión (Junio 30, 2020), la Compañía que se dedica principalmente a la comercialización de vehículos, partes, repuestos y accesorios de la marca BMW, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, ha estado operando de la manera que se describe en la Nota 21. EVENTOS SUBSECUENTES. Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con esta situación; sin embargo, no nos es posible aún establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados financieros y las operaciones futuras.

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

10. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Junio 30, 2020, 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.
11. 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

12. 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.

13. 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.
14. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

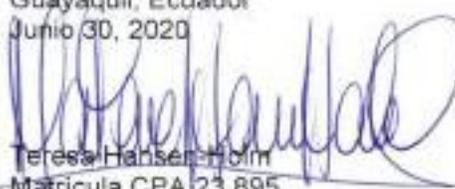
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

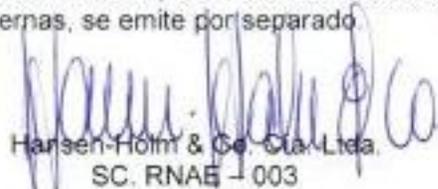
15. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es 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

16. 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 2019, se emite por separado.
17. El Informe de Cumplimiento Tributario de ECUAVIA S.A., al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador  
Junio 30, 2020

  
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 de ECUAVIA 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.

ECUAVIA S.A.

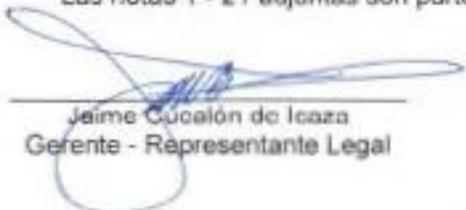
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	5	299,848	594,078
Cuentas por cobrar	6	2,991,073	2,653,847
Partes relacionadas	7	374,320	359,573
Inventarios	8	1,418,244	1,871,275
Gastos pagados por anticipado		85,760	62,891
Total activo corriente		<u>5,169,245</u>	<u>5,541,664</u>
Partes relacionadas	7	112,774	106,240
Inversiones permanentes	9	359,179	360,048
Vehículos, equipos y otros, neto	10	791,931	510,153
Propiedades de inversión, neto	11	246,283	248,824
Impuesto diferido	17	35,656	16,690
Otros activos		<u>141,663</u>	<u>13,515</u>
Total activos		<u>6,856,731</u>	<u>6,797,134</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones bancarias	12	623,333	736,500
Cuentas por pagar	13	1,260,718	2,106,567
Partes relacionadas	7	451,226	299,047
Anticipos de clientes	14	1,535,646	1,153,717
Gastos acumulados	15	176,928	115,329
Total pasivo corriente		<u>4,047,851</u>	<u>4,411,160</u>
Obligaciones bancarias	12	133,611	0
Obligaciones por beneficios a los empleados	18	427,628	384,938
Partes relacionadas	7	0	200,957
Impuesto diferido	17	0	1,013
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	19	200,000	200,000
Reservas	19	45,700	45,700
Resultados acumulados	10	<u>2,001,041</u>	<u>1,663,366</u>
Total patrimonio		<u>2,247,641</u>	<u>1,799,066</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>6,856,731</u>	<u>6,797,134</u>

Las notas 1 - 21 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Jaime Cevalón de Icaza  
Gerente - Representante Legal

  
Jenny de la Cruz  
Contadora

ECUAVIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por ventas, neto	16	18,012,755	14,630,795
Costo de ventas		<u>(13,615,601)</u>	<u>(11,247,818)</u>
Utilidad bruta		4,397,154	3,382,977
<u>Gastos</u>			
Gastos de administración		(2,065,261)	(1,760,838)
Gastos de ventas		<u>(1,446,827)</u>	<u>(1,100,431)</u>
Total gastos		<u>(3,512,088)</u>	<u>(2,861,269)</u>
Utilidad operacional		885,066	521,708
Gastos financieros		(135,967)	(121,748)
Otros ingresos		<u>16,661</u>	<u>21,485</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		765,760	421,445
Participación a trabajadores	17	(114,864)	(63,217)
Impuesto a las ganancias	17	<u>(194,387)</u>	<u>(120,514)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>456,509</u>	<u>237,714</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>2019</u> 456,509	<u>2018</u> 237,714
<u>Otro resultado integral</u>			
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos	18	<u>25,048</u>	<u>20,280</u>
Resultado integral del año		<u>481,557</u>	<u>257,994</u>

Las notas 1 - 21 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

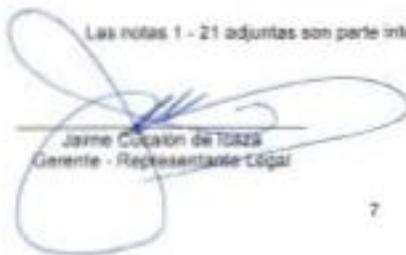
  
Jaime Cucalón de Icaza  
Gerente - Representante Legal

  
Jenny de la Cruz  
Contadora

**ECUAVIA S.A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**DIEMBRE 31, 2019 Y 2018**  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	Capital social	Reservas	Reserva de capital	Resultados acumulados		Total resultados acumulados	Total
				Adopción NIIF por primera vez	Resultados acumulados		
Saldo a diciembre 31, 2017	200,000	45,700	493,224	(58,409)	870,557	1,295,372	1,541,072
Otro resultado integral					20,280	20,280	20,280
Utilidad neta del ejercicio					237,714	237,714	237,714
Saldo a diciembre 31, 2018	200,000	45,700	493,224	(58,409)	1,128,551	1,553,366	1,789,066
Ajustes, ver Nota 15: <b>PATRIMONIO</b>					(32,982)	(32,982)	(32,982)
Otro resultado integral					25,048	25,048	25,048
Utilidad neta del ejercicio					456,509	456,509	456,509
Saldo a diciembre 31, 2019	200,000	45,700	493,224	(58,409)	1,577,128	2,001,941	2,247,541

Las notas 1 - 21 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Jaime Cupatón de Torres  
 Gerente - Representante Legal

  
 Jenny de la Cruz  
 Contadora

ECUAVIA S.A.

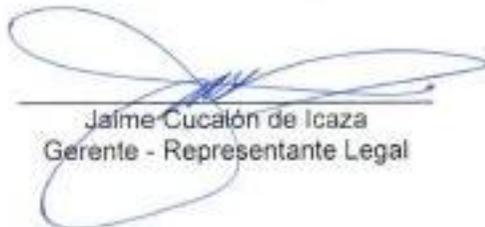
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Resultado integral del año	481,557	257,994
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación y amortización	165,534	89,051
Participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	309,251	183,731
Baja de inventarios	0	20,115
Obligaciones por beneficios a los empleados	67,870	66,426
Otro resultado integral	(25,048)	(20,280)
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	(409,586)	(646,445)
Inventarios	453,031	(893,862)
Gastos pagados por anticipado y otros	(53,670)	(34,150)
Cuentas por pagar	<u>(761,495)</u>	<u>1,078,198</u>
Efectivo neto provisto actividades de operación	227,444	100,778
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de vehículos, equipos y otros, neto	(464,505)	(389,383)
Venta de vehículos, equipos y otros, neto	52,089	100,320
Adquisición de adecuaciones	<u>(129,702)</u>	<u>0</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(542,118)	(289,063)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Obligaciones bancarias	<u>20,444</u>	<u>12,231</u>
Efectivo neto provisto en actividades de financiación	20,444	12,231
(Disminución) neta en efectivo	(294,230)	(176,054)
Efectivo al comienzo del año	594,078	770,132
Efectivo al final del año	299,848	594,078

Las notas 1 - 21 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Jaime Cucalón de Icaza  
Gerente - Representante Legal

  
Jenny de la Cruz  
Contadora

## ECUAVIA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

#### 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

##### Operación

Ecuavia (Agencias) Cía. Ltda. fue constituida en 1976. El 7 de junio del 2005 queda inscrito el cambio de denominación de la Compañía de Ecuavia (Agencias) Cía. Ltda. a ECUAVIA S.A. La actividad principal de la Compañía es la comercialización de vehículos, partes, repuestos y accesorios de la marca BMW (Bayerische Motoren Werke AG) y Porsche AG.

La Compañía mantiene contratos de concesión exclusiva de distribución con el proveedor Álvarez Barba S.A., representante exclusivo para el Ecuador de los vehículos, partes, repuestos y accesorios de la marca BMW (Bayerische Motoren Werke AG) y Porsche AG, para las provincias del Guayas, Los Ríos y El Oro de los productores antes mencionados, ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Contrato de concesión exclusiva de distribución con Álvarez Barba S.A.

##### Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración y luego 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 2018 fueron aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 1 de abril del 2019.

#### 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 Completas) 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 convierte 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.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

#### c) Inventarios

Los inventarios de vehículos, repuestos, accesorios y partes se registran a su valor razonable, los cuales no exceden su valor neto de realización.

d) Vehículos, equipos y otros

Los vehículos, equipos y otros se encuentran a su valor razonable. 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:

Equipos	10 años
Muebles, equipos y herramientas	10 años
Otros	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de computación	3 años

e) Inversiones permanentes

Las inversiones permanentes consisten principalmente en acciones en compañías y fideicomisos, las mismas que se registran al costo por cuanto no se posee influencia significativa ni control en la toma de decisiones.

f) 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 del 25%; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

g) Obligaciones por beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

El estudio actuarial se realiza en base a supuestos actuariales. Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones sobre las variables que determinarán el costo final de proporcionar los beneficios post-empleo. Las suposiciones actuariales serán compatibles entre sí cuando reflejen las relaciones económicas existentes entre factores tales como la inflación, tasas de aumento de los salarios y tasas de descuento.

Las hipótesis actuariales utilizadas por Actuaría Consultores Cía. Ltda. para determinar la provisión presentada en el informe son las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento	8.21%	7.72%
Tasa de incremento salarial	1.50%	1.50%
Tasa de rotación	7.91%	8.81%

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

#### h) Participación a trabajadores

El derecho de los trabajadores al reparto de la participación en las utilidades de la empresa es calculado sobre las utilidades líquidas obtenidas en el ejercicio económico; debiendo entender por utilidad líquida el total de los ingresos menos el total de los costos y gastos. El derecho asciende al 15% de la utilidad líquida, sin ajustes tributarios salvo precios de transferencia y otras arbitrariedades, en proporción al tiempo de servicio prestado en la empresa durante el ejercicio económico; 10% (dos terceras partes del derecho) será destinado a todos los trabajadores, y el 5% (una tercera parte) restante será entregado al trabajador en proporción a sus cargas familiares.

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por participación a trabajadores del 15% de la utilidad líquida del ejercicio corriente en base a normas legales; por lo tanto, se provisionan estos valores al cierre del ejercicio.

El reconocimiento, medición y presentación de este beneficio a los trabajadores, son tratados como un beneficio a los empleados a corto plazo, de acuerdo con la NIC 19.

#### i) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen cuando se transfieren los beneficios y riesgos; y, es probable que fluyan los recursos económicos en el futuro hacia la Compañía y la transferencia se pueda medir fiablemente.

j) Nuevos pronunciamientos contables

Las normas que entraron en vigor durante los años 2019 y 2018 son las siguientes:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Publicación de la interpretación "La Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias".	1 de enero 2019

En relación con la NIIF 16 la Administración no cuenta con el análisis para el registro del derecho de uso y obligaciones por arrendamientos.

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.

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) Riesgo de único proveedor

La Compañía tiene como concesionario a Álvarez Barba S.A. La comercialización de los vehículos y repuestos BMW, Porsche y Mini se rige de acuerdo con las siguientes condiciones:

- La compra de repuestos se basa en el cumplimiento de metas anuales, determinadas por Álvarez Barba S.A.
- Los repuestos se compran en base a una lista de precios establecida por Álvarez Barba S.A.

## 5. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja	2,729	5,156
Bancos	<u>297,119</u>	<u>588,922</u>
	<u>299,848</u>	<u>594,078</u>

## 6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipo proveedores (1)	2,458,532	1,998,283
Clientes	354,879	339,760
Impuestos por cobrar	154,483	244,416
Otros	23,379	71,388
	<u>2,991,073</u>	<u>2,653,847</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye anticipos entregados a Álvarez Barba S.A. por la importación de vehículos, ver Nota 20 COMPROMISOS Y CONTINGENTES Contrato de concesión exclusiva de distribución con Álvarez Barba S.A.

## 7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los saldos de las cuentas por cobrar en el corto y largo plazo con partes relacionadas se forman de la siguiente manera:

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Carlos Estrada Estrada	105,788	0	100,904	0
Espacios Urbanos S.A.	0	112,774	0	106,240
Fideicomiso Inmobiliario Villas del Bosque (1)	251,489	0	251,489	0
Otros	17,043	0	7,180	0
	<u>374,320</u>	<u>112,774</u>	<u>359,573</u>	<u>106,240</u>

(1) Ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Fideicomiso Inmobiliario Villas del Bosque.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo con partes relacionadas se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Desitrex S.A.	168,544	210,743
Jaime Cucalón de Icaza	45,000	45,000
Armorcar del Ecuador S.A.	974	13,809
Detalleres S.A.	30,897	26,834
Carlos Javier Estrada	4,854	2,661
Daniel Chavarria Estrada	<u>200,957</u>	<u>0</u>
	<u>451,226</u>	<u>299,047</u>

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo con partes relacionadas se forma de la siguiente manera:

Daniel Chavarría Estrada	<u>200,957</u>
	<u>200,957</u>

Durante los años 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Compra de repuestos y otros (1)	544,951	730,784
Venta de repuestos y otros (1)	27,746	30,823
Arriendo de showroom (1) (2)	119,400	119,400
Arriendo de edificio (1)	13,200	14,400
Préstamo	0	45,000

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

(2) Ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Contrato de arrendamiento.

## 8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los inventarios se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vehículos	443,523	938,939
Repuestos y accesorios	720,557	709,218
Motocicletas	165,248	119,369
Otros	88,916	107,334
Estimación por valor neto de realización	0	(3,585)
	<u>1,418,244</u>	<u>1,871,275</u>

## 9. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las inversiones permanentes están compuestas de la siguiente manera:

	<u>% de</u> <u>participación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fideicomiso Inmobiliario Seis de Diciembre (1)	35.60%	277,430	277,430
Fideicomiso Inmobiliario Villas del Bosque (1)	34.63%	81,749	81,749
Fideicomiso Inmobiliario Punta del Mar (1)	23.07%	0	869
		<u>359,179</u>	<u>360,048</u>

(1) Ver Nota 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Fideicomiso Inmobiliario Seis de Diciembre, Fideicomiso Inmobiliario Villas del Bosque, y Fideicomiso Inmobiliario Punta del Mar.

## 10. VEHÍCULOS, EQUIPOS Y OTROS, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de vehículos, equipos y otros, neto es el siguiente:

	2019					(*)
	Saldo al 31.12.2018	Adiciones	Reclasificación	Ventas / bajas	Saldo al 31.12.2019	
<b>Costo</b>						
Construcciones en curso	19,548	129,702	(149,250)	0	0	-
Equipos	48,899	15,542	0	0	64,441	10%
Muebles, equipos y herramientas	264,397	137,119	0	(8,598)	392,918	10%
Vehículos	354,842	300,556	0	(184,150)	471,248	20%
Equipos de computación	52,990	15,235	0	(13,843)	54,382	33%
Otros	77,555	15,601	0	0	93,156	10%
<b>Total costo</b>	<b>818,231</b>	<b>613,755</b>	<b>(149,250)</b>	<b>(206,591)</b>	<b>1,076,145</b>	
Depreciación acumulada	(308,078)	(130,638)	0	154,502	(284,214)	
<b>Vehículos, equipos y otros, neto</b>	<b>510,153</b>	<b>483,117</b>	<b>(149,250)</b>	<b>(52,089)</b>	<b>791,931</b>	

(\*): Porcentaje de depreciación.

	2018				(*)
	Saldo al 31.12.2017	Adiciones	Ventas / bajas	Saldo al 31.12.2018	
<b>Costo</b>					
Construcciones en curso	0	19,548	0	19,548	-
Equipos	44,835	13,147	(9,083)	48,899	10%
Muebles, equipos y herramientas	111,605	166,413	(13,821)	264,397	10%
Vehículos	395,183	167,662	(208,003)	354,842	20%
Equipos de computación	53,138	20,656	(20,804)	52,990	33%
Otros	81,229	1,957	(5,631)	77,555	10%
<b>Total costo</b>	<b>685,990</b>	<b>389,383</b>	<b>(257,142)</b>	<b>818,231</b>	
Depreciación acumulada	(378,390)	(86,510)	156,822	(308,078)	
<b>Vehículos, equipos y otros, neto</b>	<b>307,600</b>	<b>302,873</b>	<b>(100,320)</b>	<b>510,153</b>	

(\*): Porcentaje de depreciación.

## 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de las propiedades de inversión, neto es el siguiente:

	2019	2018
Terrenos (1)	210,000	210,000
Edificios	51,530	51,530
Depreciación acumulada	(15,247)	(12,706)
	<u>246,283</u>	<u>248,824</u>

(1) El terreno se encuentra garantizando obligaciones bancarias, ver Notas 12. OBLIGACIONES BANCARIAS y 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Garantías bancarias.

## 12. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las obligaciones bancarias se componen de la siguiente manera:

	<u>Porción corriente</u>	<u>2019 Porción largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco Bolivariano C.A. (1)</u>			
Préstamos hipotecarios con tasas de interés anual del 8.83%, con vencimientos hasta enero del 2022	<u>623,333</u>	<u>133,611</u>	<u>756,944</u>
	<u>623,333</u>	<u>133,611</u>	<u>756,944</u>
	<u>Porción corriente</u>	<u>2018 Porción largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco Bolivariano C.A. (1)</u>			
Préstamo hipotecario con tasa de interés anual del 8.83%, con vencimiento en mayo del 2019	360,000	0	360,000
<u>Banco Pichincha C.A. (1)</u>			
Préstamo hipotecario con tasa de interés anual del 8.60%, con vencimiento en enero del 2019	360,000	0	360,000
Intereses por pagar	<u>16,500</u>	<u>0</u>	<u>16,500</u>
	<u>736,500</u>	<u>0</u>	<u>736,500</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las obligaciones se encuentran garantizadas con contratos de mutuo e hipotecas abiertas por US\$6,257,737 (2018: US\$4,203,358), ver Notas 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO y 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías bancarias.

## 13. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar se compone la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores locales (1)	923,400	1,896,565
Otros	<u>337,318</u>	<u>210,002</u>
	<u>1,260,718</u>	<u>2,106,567</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente cuentas por pagar a Álvarez Barba S.A. por US\$855,265 (2018: US\$1,839,848), ver Nota 20 COMPROMISOS Y CONTINGENTES Contrato de concesión exclusiva de distribución con Álvarez Barba S.A.

## 14. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los anticipos de clientes se forman de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos de clientes vehículos	1,485,392	1,113,028
Anticipos de clientes repuestos	<u>50,254</u>	<u>40,089</u>
	<u>1,535,646</u>	<u>1,153,717</u>

## 15. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los gastos acumulados se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beneficios sociales (1)	38,373	33,937
Participación a trabajadores	114,864	63,217
IESS por pagar	23,691	18,175
	<u>176,928</u>	<u>115,329</u>

(1) El movimiento de la provisión de beneficios sociales fue como sigue:

	<u>Décimo tercero</u>	<u>Décimo cuarto</u>	<u>Vacaciones</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2017	3,308	15,312	11,289	29,909
Provisión del año	47,793	22,883	23,897	94,573
Pagos efectuados	(47,673)	(22,301)	(20,571)	(90,545)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	3,428	15,894	14,615	33,937
Provisión del año	51,949	23,785	25,949	101,683
Pagos efectuados	(51,305)	(22,607)	(23,335)	(97,247)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	<u>4,072</u>	<u>17,072</u>	<u>17,229</u>	<u>38,373</u>

## 16. INGRESOS POR VENTAS, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los ingresos por ventas, neto se forman de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por venta de vehículos	14,975,957	12,115,430
Ingresos por venta de motocicletas y bicicletas	367,559	237,032
Ingresos por venta de partes y accesorios	1,985,220	1,760,196
Ingresos por servicios	694,054	536,941
Descuentos y devoluciones	(10,035)	(18,804)
	<u>18,012,755</u>	<u>14,630,795</u>

## 17. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 de acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 28%.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la conciliación entre la utilidad neta según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	765,760	421,445
Participación a trabajadores	(114,864)	(63,217)
Gastos no deducibles y otros, neto	111,078	131,788
Utilidad gravable	761,974	490,016
Impuesto causado	213,353	137,204
Anticipo mínimo determinado	0	72,916
Impuesto diferido	(18,966)	(16,690)
Impuesto a las ganancias	<u>194,387</u>	<u>120,514</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el activo por impuesto diferido es:

	2019	2018
Saldo inicial	16,690	0
Ajuste del año	<u>18,966</u>	<u>16,690</u>
Saldo final	<u>35,656</u>	<u>16,690</u>

Al 31 de diciembre del 2018, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el pasivo por impuesto diferido es de US\$1,013.

#### 18. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía tiene registrada una provisión por dichos conceptos sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, el movimiento de la provisión es el siguiente:

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2017	269,420	75,314	344,734
Provisión del año	52,572	13,854	66,426
(Ganancia) actuarial	(18,625)	(1,655)	(20,280)
Pagos efectuados	0	(5,942)	(5,942)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	<u>303,367</u>	<u>81,571</u>	<u>384,938</u>
Provisión del año	55,081	12,789	67,870
(Ganancia) pérdida actuarial	(26,043)	995	(25,048)
Pagos efectuados	0	(132)	(132)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	<u>332,405</u>	<u>95,223</u>	<u>427,628</u>

#### 19. PATRIMONIO

##### Capital social

El capital social y pagado de la Compañía es de 5,000,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$0.04 cada una.

##### Reservas

##### a) Reserva facultativa

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la reserva facultativa es de US\$9.

## b) 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. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la reserva legal asciende a US\$45,691.

## Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados acumulados se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reserva de capital (1)	493,224	493,224
Adopción NIIF por primera vez (2)	(68,409)	(68,409)
Resultados acumulados	<u>1,577,126</u>	<u>1,128,551</u>
	<u>2,001,941</u>	<u>1,553,366</u>

- (1) Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Re-expresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos en esta cuenta. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.
- (2) Según Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías en septiembre del 2011, se aprueba: "ARTÍCULO SEGUNDO.- SALDO DE LA SUBCUENTA RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF.- Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía."

## a) Ajustes

Al 31 de diciembre del 2019, incluye baja de cuenta por cobrar a su relacionada Alaspasa S.A. por US\$32,982.

## 20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

### Contrato de concesión exclusiva de distribución con Álvarez Barba S.A.

Durante el año 2019, se realizaron compras por US\$12,698,578 (2018: US\$11,868,874).

Al 31 de diciembre del 2019, existen anticipos por US\$2,458,532 (2018: US\$1,998,283) y cuentas por pagar por US\$855,265 (2018: US\$1,839,848), ver Notas 6 CUENTAS POR COBRAR y 13 CUENTAS POR PAGAR.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene una garantía bancaria con el Banco Pichincha C.A. por US\$2,500,000 (2018: US\$2,000,000) a favor de Álvarez Barba S.A.

#### Fideicomiso Inmobiliario Villas del Bosque

Mediante escritura pública del 13 de enero del 2013, se constituye el Fideicomiso Inmobiliario Villas del Bosque, ante el Notario Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil.

La inscripción en el Registro del Mercado de Valores se encuentra en trámite.

El Fideicomiso tiene por objeto, la construcción de un proyecto inmobiliario a ser desarrollado en el lote de terreno de aproximadamente noventa y tres mil novecientos metros cuadrados, identificado como solar número uno de la manzana ciento noventa y cinco, ubicado en el Sector Uno, Comuna Casas Viejas, a la altura del kilómetro veintiuno y medio de la carretera Guayaquil - Salinas, parroquia Chongón del cantón Guayaquil, provincia del Guayas, que deberá ser adquirido por el Fideicomiso a la compañía Parbrane S.A.

La Administración del Fideicomiso está a cargo de la Compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha aportado US\$251,489 (2018: US\$251,489) al Fideicomiso Inmobiliario Villas del Bosque y mantiene inversiones por US\$81,749 (2018: US\$81,749), ver Notas 7. PARTES RELACIONADAS y 9. INVERSIONES PERMANENTES.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha realizado desembolsos al Fideicomiso.

#### Fideicomiso Inmobiliario Seis de Diciembre

Mediante escritura pública del 15 de junio del 2012, se constituye el Fideicomiso Inmobiliario Seis de Diciembre, ante el Notario Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil. El Fideicomiso se encuentra inscrito en el Registro del Mercado de Valores mediante el No. 2012-2-13-01200.

El Fideicomiso tiene por objeto, la construcción de un proyecto inmobiliario a ser desarrollado en el lote signado con el número tres mil ochocientos cinco de la Avenida Seis de Diciembre e intersección con la calle Noruega, parroquia Benalcázar, cantón Quito, provincia de Pichincha, de aproximadamente seiscientos metros cuadrados.

La Administración del Fideicomiso está a cargo de la Compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantiene inversiones por US\$277,430, ver Nota 9. INVERSIONES PERMANENTES.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha realizado desembolsos al Fideicomiso.

#### Fideicomiso Inmobiliario Punta del Mar

Mediante escritura pública del 15 de junio del 2012, se constituye el Fideicomiso Inmobiliario Punta del Mar, ante el Notario Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil. El Fideicomiso se encuentra inscrito en el Registro del Mercado de Valores mediante No. 2013-2-13-01216.

El Fideicomiso tiene por objeto, la construcción de un proyecto inmobiliario a ser desarrollado en el lote de terreno identificado como lote B guion cinco (B-5), ubicado hacia el oeste del cantón Playas, provincia del Guayas, de aproximadamente dos mil trescientos veintiocho metros cuadrados con sesenta y cinco centímetros cuadrados.

La Administración del Fideicomiso está a cargo de la Compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía recibió la devolución de los gastos preoperacionales por US\$18,368.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene por US\$869, ver Nota 9. INVERSIONES PERMANENTES.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha realizado desembolsos al Fideicomiso.

#### Contrato de arrendamiento

Con fecha 4 de enero del 2018, se firma contrato de arrendamiento con Desitrex S.A. por el alquiler de un edificio y un solar. El plazo del contrato es de 1 año renovable automáticamente, salvo que una de las partes demuestre lo contrario. El canon mensual asciende a US\$9,950.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el monto registrado por este concepto asciende a US\$119,400, ver Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

#### Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, existen hipotecas sobre terrenos que garantizan la obtención de futuras obligaciones, como se detalla a continuación:

<u>Institución financiera</u>	<u>Tipo</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Bolivariano C.A.	Hipotecaria	295,082	291,389
Banco Pichincha C.A.	Hipotecaria	5,962,655	3,911,969
		<u>6,257,737</u>	<u>4,203,358</u>

## 21. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 30, 2020) 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, excepto por la situación que se describe a continuación:

#### Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas.

Como se describe en la Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, la Compañía al dedicarse a la comercialización de vehículos, partes, repuestos y accesorios de la marca BMW (Bayerische Motoren Werke AG) y Porsche AG., por disposiciones del Gobierno operó normalmente hasta el 16 de marzo del 2020. Desde el 20 de mayo del 2020 según el cronograma de retorno del Gobierno, denominado "Cambio de Fase" y hasta la fecha de emisión de este informe, la Compañía se encuentra operando normalmente. Este nivel de operación ha generado que las ventas de los meses de marzo y abril del 2020 representen un 10.31% frente al mismo periodo en el 2019.

No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.