

DIGARDA 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
DIGARDA S.A.

Opinión con salvedades

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de DIGARDA 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 DIGARDA S.A. al 31 de diciembre del 2018, fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 2 de mayo del 2019, contiene una opinión sin salvedades sobre los referidos estados financieros.
2. En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto mencionado en el párrafo 3 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 DIGARDA 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, no hemos recibido la respuesta a la confirmación de saldos enviada a Lajosbooks S.A.
4. 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.
5. 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.
6. 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:

7. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas por US\$1,718,819 y US\$5,182,299 (2018: US\$609,318 y US\$4,124,468), respectivamente, tal como se expone en la Nota 6. PARTES RELACIONADAS.
8. Queremos llamar la atención sobre la Nota 13. 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. 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

9. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Octubre 26, 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.
10. 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

11. 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.
12. 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.
13. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

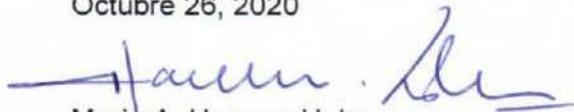
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

14. 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.

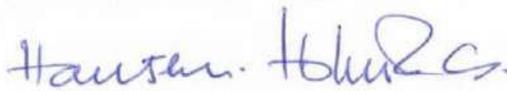
Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

15. 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.
16. El Informe de Cumplimiento Tributario de DIGARDA S.A., al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Octubre 26, 2020



Mario A. Hansen-Holm
Matrícula CPA G.10.923



Hansen-Holm & Co. Cía. 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 DIGARDA 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.

DIGARDA S.A.

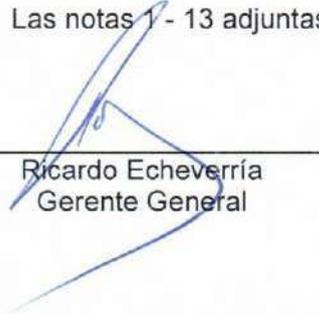
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

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		6,312	15,006
Cuentas por cobrar	5	440,938	452,723
Partes relacionadas	6	1,718,819	609,318
Activos por impuestos corrientes	7	114,184	94,858
Gastos pagados por anticipado		0	22,318
Total activo corriente		<u>2,280,253</u>	<u>1,194,223</u>
Propiedades de inversión, neto	8	<u>3,244,367</u>	<u>3,331,076</u>
Total activos		<u>5,524,620</u>	<u>4,525,299</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	9	41,334	35,319
Partes relacionadas	6	5,182,299	3,779,357
Pasivos por impuestos corrientes		4,925	184
Total pasivo corriente		<u>5,228,558</u>	<u>3,814,860</u>
Cuentas por pagar	9	48,262	17,750
Partes relacionadas	6	0	345,111
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	11	800	800
Reserva legal	11	400	400
Resultados acumulados	11	246,600	346,378
Total patrimonio		<u>247,800</u>	<u>347,578</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>5,524,620</u>	<u>4,525,299</u>

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



Ricardo Echeverría
Gerente General



Fabián Encarnación
Contador

DIGARDA S.A.

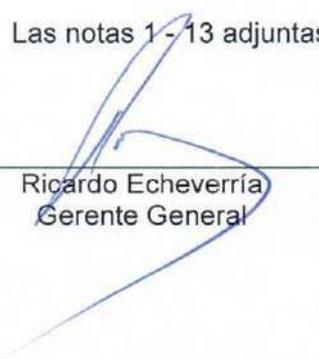
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por actividades ordinarias	1	993,681	786,073
<u>Gastos</u>			
Gastos de administración	12	(916,347)	(757,400)
Gastos financieros		(355)	(382)
Total gastos		<u>(916,702)</u>	<u>(757,782)</u>
Otros ingresos, neto		<u>2,157</u>	<u>1,219</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		79,136	29,510
Impuesto a las ganancias	10	<u>(40,268)</u>	<u>(23,805)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>38,868</u>	<u>5,705</u>

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



Ricardo Echeverría
Gerente General



Fabián Encarnación
Contador

DIGARDA S.A.

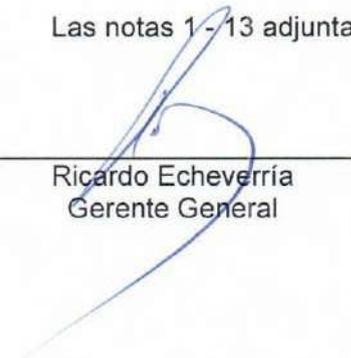
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2017	800	400	393,191	394,391
Ajustes			(52,518)	(52,518)
Utilidad neta del ejercicio			5,705	5,705
Saldos a diciembre 31, 2018	800	400	346,378	347,578
Ajustes, ver Nota 11. <u>PATRIMONIO</u>			(138,646)	(138,646)
Utilidad neta del ejercicio			38,868	38,868
Saldos a diciembre 31, 2019	800	400	246,600	247,800

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



Ricardo Echeverría
Gerente General



Fabián Encarnación
Contador

DIGARDA S.A.

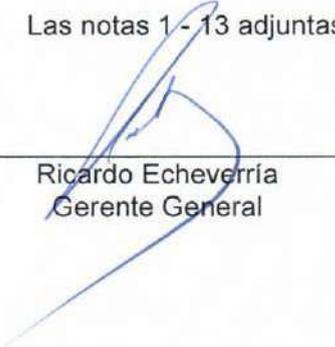
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

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>		
Efectivo recibido de clientes y otros	(345,338)	1,534,116
Efectivo pagado a proveedores y otros	<u>336,644</u>	<u>(1,537,136)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(8,694)	(3,020)
(Disminución) neta en efectivo	(8,694)	(3,020)
Efectivo al comienzo del año	15,006	18,026
Efectivo al final del año	6,312	15,006

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



Ricardo Echeverría
Gerente General



Fabián Encarnación
Contador

DIGARDA S.A.

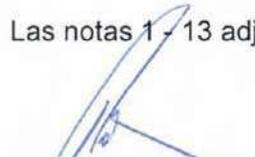
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

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>		
Utilidad neta del ejercicio	38,868	5,705
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación	86,709	86,709
Impuesto a las ganancias	40,268	23,805
Estimación de cuentas de dudoso cobro	85,488	816
Amortización	22,318	53,153
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otros	(1,341,176)	665,775
Gastos pagados por anticipado	0	(75,471)
Cuentas por pagar y otros	1,058,831	(763,512)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	<u>(8,694)</u>	<u>(3,020)</u>

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



Ricardo Echeverría
Gerente General



Fabián Encarnación
Contador

DIGARDA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

DIGARDA S.A. fue constituida el 25 de febrero del 2010, su actividad corresponde a la compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía cuenta con 1,538.24 m² correspondientes a 13 locales comerciales distribuidos en 3 edificios ubicados en Plaza Lagos Town Center, Av. La Puntilla, Samborombón, cuyo valor en libros es de US\$3,244,367 (2018: US\$3,331,076), tal como se expone en la Nota 8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO.

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 serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

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 convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

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

Las ventas se realizan en condiciones de créditos 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 generan intereses.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores 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 y partes relacionadas representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

c) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se valoran a su costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos cualquier pérdida por deterioro reconocida.

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

Edificios	40 años
-----------	---------

d) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para

sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos socios se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

e) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos ordinarios provenientes del alquiler y de locales comerciales bajo arrendamiento operativo son registrados empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

f) 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 las normas antes mencionadas, la Administración ha realizado su análisis y ha determinado que no existen impactos en su aplicación.

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.

5. CUENTAS POR COBRAR

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cientes (1)	492,630	456,463
Otras cuentas por cobrar	40,653	3,117
Estimación de cuentas de dudoso cobro (2)	<u>(92,345)</u>	<u>(6,857)</u>
	<u>440,938</u>	<u>452,723</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las cuentas por cobrar clientes corresponden a los arriendos de los locales comerciales ubicados en Plaza Lagos Town Center del cantón Samborombón. La facturación es mensual y está respaldada en los contratos de subarrendamiento que la Compañía mantiene con los arrendatarios.

(2) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de la estimación de cuentas de dudoso cobro es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2017	(17,099)
Estimación del año	(816)
Reverso	<u>11,058</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2018	(6,857)
Estimación del año	<u>(85,488)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2019	<u>(92,345)</u>

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Plaza Lagos Town Center	938,613	0
Proinba Proyectos Inmobiliaria Batán S.A.	208,624	0
Francislago S.A.	185,311	185,311
Lagosbooks S.A.	183,300	183,300
Sushilago S.A.	98,309	98,309
Lagoarte S.A.	88,200	23,300
Italian Job S.A.	87,518	87,518
Bourget S.A.	62,830	62,830
Subzero S.A.	62,650	54,300
Frozenlago S.A.	46,687	36,187
Lagosnack S.A.	27,259	18,297
Glynnicorp S.A.	18,900	18,900
Winelago S.A.	16,587	23,287
Plaza Lagos Town Center II	13,697	0
Zertini S.A.	10,000	84,534
Compujasa S.A.	5,700	5,700
Huindar S.A.	4,600	4,000
Larisa Lotización La Ribera S.A.	600	0
Torbriner S.A.	0	64,111
Estimación de cuentas de dudoso cobro (1)	<u>(340,566)</u>	<u>(340,566)</u>
	<u>1,718,819</u>	<u>609,318</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no realizó la estimación de cuentas de dudoso cobro de partes relacionadas considerando la pérdida crediticia esperada, ya que la Administración considera que la estimación de cuentas de dudoso cobro acumulada cubre el riesgo crediticio.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Talum S.A.	4,791,777	3,655,931
Compañía General de Comercio y Mandato S.A.	353,381	86,285
Salenty S.A.	32,010	32,010
Impresiones Técnicas del Ecuador Tecniprint S.A.	5,131	5,131
	<u>5,182,299</u>	<u>3,779,357</u>

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

Talum S.A.	<u>345,111</u>
	<u>345,111</u>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Servicios prestados	66,347	66,347
Servicios recibidos	455,248	97,463
Arriendo	158,718	367,454
Préstamos otorgados	962,860	949,923
Préstamos recibidos	0	295,273

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

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los activos por impuestos corrientes están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crédito tributario IVA	8,355	20,696
Crédito tributario de años anteriores	33,893	27,175
Retenciones en la fuente	71,936	46,987
	<u>114,184</u>	<u>94,858</u>

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

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

	<u>Saldo al</u> 31.12.2018	<u>Adiciones</u>	<u>2019</u> <u>Reclasifica-</u> <u>ciones</u>	<u>Saldo al</u> 31.12.2019	(*)
Costos					
Terrenos	0	0	351,611	351,611	-
Edificios	3,468,366	0	(351,611)	3,116,755	2.5%
Total costos	3,468,366	0	0	3,468,366	
Depreciación acumulada	(137,290)	(86,709)	0	(223,999)	
Total propiedades de inversión, neto	3,331,076	(86,709)	0	3,244,367	

(*): Porcentaje de depreciación

	<u>Saldo al</u> 31.12.2017	<u>2018</u> <u>Adiciones</u>	<u>Saldo al</u> 31.12.2018	(*)
Costos				
Edificios	3,468,366	0	3,468,366	2.5%
Total costos	3,468,366	0	3,468,366	
Depreciación acumulada	(50,581)	(86,709)	(137,290)	
Total propiedades de inversión, neto	3,417,785	(86,709)	3,331,076	

(*): Porcentaje de depreciación

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2019 asciende a US\$7,988,662, el referido importe se obtuvo a través de los avalúos municipales.

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores locales	26,498	22,154
Otras	7,606	8,277
Contribuciones, impuestos y multas	7,230	4,888
	<u>41,334</u>	<u>35,319</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otras (1)	48,262	17,750
	<u>48,262</u>	<u>17,750</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a fondos por garantías de los locales arrendados por la Compañía.

10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	79,136	29,510
Gastos no deducibles locales	<u>103,902</u>	<u>31,523</u>
Utilidad gravable	183,038	61,033
Impuesto causado	40,268	13,427
Anticipo determinado	0	23,805

11. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal

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

Resultados acumulados

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultados acumulados (1)	<u>246,600</u>	<u>346,378</u>
	<u>246,600</u>	<u>346,378</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía realizó el siguiente ajuste afectando los resultados acumulados por US\$138,646, ver Nota 13. EVENTOS SUBSECUENTES.

12. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Mantenimientos y reparaciones	299,574	54,943
Alícuotas de mantenimiento	231,807	97,332
Arriendo	158,718	367,454
Depreciaciones	86,709	86,709
Estimación de cuentas de dudoso cobro	85,488	816
Auspicios y eventos	0	100,000
Otros	54,051	50,146
	<u>916,347</u>	<u>757,400</u>

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Octubre 26, 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 las situaciones que se describen a continuación:

a) Acta de Junta General Universal Ordinaria de Accionistas de fecha 16 de septiembre del 2020

Mediante Acta de Junta General Universal Ordinaria de Accionistas de fecha 16 de septiembre del 2020, se ratifica la baja de saldos por cobrar por US\$138,646 al resultado del ejercicio 2019, considerando que por su antigüedad no son recuperables.

b) 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.

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.