

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		80,844	105,867
Otras cuentas por cobrar	5	326,437	376,518
Activos por impuestos corrientes		<u>7,323</u>	<u>7,323</u>
Total activos corrientes		<u>414,604</u>	<u>489,708</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de inversión	6	757,494	757,494
Inversiones en acciones	7	<u>13,423,691</u>	<u>13,423,691</u>
Total activos no corrientes		<u>14,181,185</u>	<u>14,181,185</u>
TOTAL		<u>14,595,789</u>	<u>14,670,893</u>
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	8		498,315
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	13	2,400,000	
Otras cuentas por pagar		<u>3,130</u>	<u>3,098</u>
Total pasivos corrientes y total pasivos		<u>2,403,130</u>	<u>501,413</u>
PATRIMONIO:	11		
Capital social		3,719,708	3,719,708
Reserva legal		692,808	560,490
Utilidades retenidas		<u>7,780,143</u>	<u>9,889,282</u>
Total patrimonio		<u>12,192,659</u>	<u>14,169,480</u>
TOTAL		<u>14,595,789</u>	<u>14,670,893</u>

Ver notas a los estados financieros separados


Gustavo Iñurritegui
Presidente Ejecutivo


Gladys Nasimba
Contadora General

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	<u>Nota</u>	<u>Año terminado</u>	
		<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<u>(en U.S. dólares)</u>			
INGRESOS POR DIVIDENDOS	13	1,408,049	1,408,049
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	14	(57,196)	(60,204)
INTERESES PAGADOS	14	(25,837)	(46,899)
OTROS GASTOS	14	<u>(1,837)</u>	<u>(1,922)</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>1,323,179</u>	<u>1,299,024</u>

Ver notas a los estados financieros separados


Gustavo Inurrategui
Presidente Ejecutivo

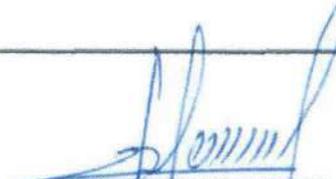

Gladys Nasimba
Contadora General

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	Capital social	Reserva legal	Distribuibles ... (en U.S. dólares) ...	Utilidades retenidas Efecto de la aplicación por primera vez de NIIF	Reserva de capital	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2017	3,719,708	430,587	6,478,782	959,512	2,581,867	14,170,456
Utilidad del año			1,299,024			1,299,024
Transferencia		129,903	(129,903)			
Distribución de dividendos			(1,300,000)			(1,300,000)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	3,719,708	560,490	6,347,903	959,512	2,581,867	14,169,480
Utilidad del año			1,323,179			1,323,179
Transferencia		132,318	(132,318)			
Declaración de dividendos			(3,300,000)			(3,300,000)
Saldos al 31 de diciembre del 2019	<u>3,719,708</u>	<u>692,808</u>	<u>4,238,764</u>	<u>959,512</u>	<u>2,581,867</u>	<u>12,192,659</u>

Ver notas a los estados financieros separados


Gustavo Iñurritegui
Presidente Ejecutivo

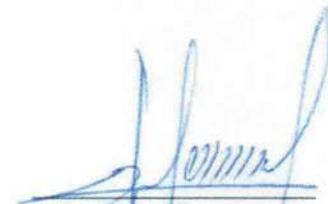

Gladys Nasimba
Contadora General

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
	(en U.S. dólares)	
EFFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Dividendos recibidos	1,408,049	1,408,049
Pagos a terceros	(57,164)	(60,204)
Intereses pagados	(25,837)	(26,584)
Otros gastos	<u>(1,837)</u>	<u>(1,922)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>1,323,211</u>	<u>1,319,339</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Disminución de anticipo para la compra de terreno y efectivo neto proveniente de actividades de inversión	<u>50,081</u>	<u>383,882</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento de préstamos	326,000	800,000
Pago de préstamos	(824,315)	(1,153,417)
Aportes de accionistas	1,400,000	
Dividendos pagados	<u>(2,300,000)</u>	<u>(1,300,000)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(1,398,315)</u>	<u>(1,653,417)</u>
BANCOS:		
Incremento (disminución) neto en bancos	(25,023)	49,804
Saldo al comienzo del año	<u>105,867</u>	<u>56,063</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>80,844</u>	<u>105,867</u>

Ver notas a los estados financieros separados


Gustavo Iñurritegui
Presidente Ejecutivo


Gladys Nasimba
Contadora General

PROMOTORA INDUSTRIAL COMERCIAL PROCOMFI S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Promotora Industrial Comercial Procomfi S.A. (la Compañía) fue constituida en la República del Ecuador el 18 de noviembre de 1986 e inscrita en el Registro Mercantil en la ciudad de Quito el 18 de noviembre del mismo año. Su casa matriz y sociedad controladora final es FV S.A. (una entidad domiciliada en Argentina). Los accionistas controlantes de la Compañía es la familia Viegner en Argentina.

Su actividad principal es la compra de acciones o participaciones en compañías constituidas o por constituirse, con la finalidad de vincularlas y ejercer control a través de vínculos de propiedad accionaria, gestión, administración, responsabilidad crediticia o resultados.

Las NIIF requieren que las inversiones en subsidiarias se presenten consolidadas con la matriz en los estados financieros consolidados; sin embargo, por requerimientos legales se preparan estados financieros separados de Promotora Industrial Comercial Procomfi S.A. y también estados financieros consolidados.

Los estados financieros separados adjuntos deben leerse en conjunto con los estados financieros consolidados.

Desde finales del mes de enero de 2020 la humanidad ha sido testigo de la evolución del virus conocido como COVID-19, y su efecto inicial en China, y su posterior extensión a la fecha a casi todos los países del Mundo.

Como resultado del brote del virus COVID-19 a finales del año 2019 y su rápida expansión alrededor del mundo, el 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró a esta enfermedad como una "pandemia". El Ecuador también se ha visto afectado por esta situación, por lo que en esa fecha se emitió un decreto presidencial que establecía varias medidas de prevención y control; sin embargo, posteriormente el 16 de marzo de 2020, el Gobierno decretó el "estado de excepción", el cual implica la restricción de la circulación en el país bajo ciertas condiciones.

Desde mediados del mes de marzo de 2020 y hasta la aprobación de los estados financieros separados, la actividad en Ecuador y la mayor parte de los países de América se encuentra en "cuarentena", por lo cual la Administración tomó la decisión de suspender sus operaciones de la Compañía.

Los efectos de esta situación en los resultados de las subsidiarias durante el 2020 y los años venideros aún no han sido evaluados. Esta evaluación será efectuada en el primer semestre del año 2020 en la medida que pueda retomarse las actividades productivas y comerciales del país.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no mantiene empleados en relación de dependencia.

La información contenida en estos estados financieros separados es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. ADOPCIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NUEVAS Y REVISADAS

Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son obligatorias para el año en curso

En el año en curso, la Compañía implementó una serie de NIIF nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2019. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros separados.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015-2017
Modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las ganancias

La Compañía ha adoptado las modificaciones incluidas en las *Mejoras Anuales a las Normas NIIF del Ciclo 2015-2017* por primera vez en el período actual. Las Mejoras anuales incluyen modificaciones en cuatro normas.

NIC 12 Impuesto a las ganancias

Las modificaciones aclaran que se deben reconocer las consecuencias del impuesto a las ganancias sobre dividendos en el estado de resultados, en otros resultados integrales o en capital conforme originalmente se reconocieron las transacciones que generaron las ganancias distribuibles. Esto aplica independientemente de si aplican distintas tasas impositivas a las ganancias distribuidas y no distribuidas.

CNIIF 23 *Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias*

CNIIF 23 establece como determinar la posición fiscal contable cuando hay incertidumbre respecto a los tratamientos sobre impuestos a las ganancias. La interpretación requiere:

- determinar si las posiciones fiscales inciertas son evaluadas por separado o como grupo; y,
- evaluar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto utilizado, o propuesto a utilizarse, por una entidad en sus declaraciones de impuestos a las ganancias:
 - En caso afirmativo, se debe determinar la posición fiscal contable de manera consistente con el tratamiento fiscal utilizado en las declaraciones de impuesto sobre la renta.
 - En caso negativo, debe reflejarse el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición fiscal contable utilizando el monto más probable o el método del valor esperado.

Normas NIIF nuevas y revisadas que aún no son efectivas

A la fecha de aprobación de los estados financieros separados, la Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas. Un detalle es como sigue:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>
Modificaciones a NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad
Marco Conceptual	Marco Conceptual de las Normas NIIF

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto material en los estados financieros separados de la Compañía en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Modificaciones a NIC 1 y NIC 8 Definición de materialidad

Las modificaciones tienen el objetivo de simplificar la definición de materialidad contenida en la NIC 1, haciéndola más fácil de entender y no tienen por objetivo alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad influyente para los usuarios se ha cambiado de “podrían influir” a “podría esperarse razonablemente que influyan”.

La definición de materialidad en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de materialidad en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual que contenían una definición de materialidad o referencia al término materialidad para garantizar la consistencia.

La modificación se aplicará prospectivamente para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

Marco Conceptual de las Normas NIIF

Junto con el Marco Conceptual revisado, que entró en vigor en su publicación el 29 de marzo de 2018, el IASB también emitió las Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual de las Normas NIIF. El documento contiene modificaciones para las NIIF 2, 3, 6, 14, NIC 1, 8, 34, 37, 38, CINIIF 12, 19, 20, 22 y SIC 32.

Sin embargo, no todas las modificaciones actualizan a los pronunciamientos respecto a las referencias al marco conceptual de manera que se refieran al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a cuál versión se refieren (al Marco IASB adoptado por el IASB en 2001, el Marco IASB de 2010 o el Marco revisado del 2018) o para indicar que las definiciones en la Norma no se han actualizado con nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las modificaciones, que en realidad son actualizaciones, son efectivas para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2020, con adopción anticipada permitida.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 3.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros separados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).
- 3.2 Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólares), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador, excepto cuando se especifique lo contrario.
- 3.3 Bases de preparación** - Los estados financieros separados han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos al valor razonable tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados:

- 3.4 Bancos** - Corresponde a depósitos en cuentas bancarias en bancos locales.
- 3.5 Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son

registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

3.6 Inversiones en subsidiarias - Las NIIF requieren que las inversiones en subsidiarias se presenten consolidadas con la matriz en los estados financieros consolidados; sin embargo, por requerimientos legales se preparan estados financieros separados de Promotora Industrial Comercial Procomfi S.A. y también estados financieros consolidados.

En los estados financieros separados, la Compañía mide sus inversiones en subsidiarias al costo. Los dividendos procedentes de estas inversiones se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

Subsidiarias - Son subsidiarias aquellas entidades que están controladas por la Compañía. Promotora Industrial Comercial Procomfi S.A. controla a sus subsidiarias cuando tiene poder sobre la participada, está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en las subsidiarias y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre éstas.

3.7 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

3.8 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

3.9 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar.

Ingresos por dividendos - El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago (siempre y cuando sea probable que la incorporación de beneficios económicos para la compañía y que los ingresos ordinarios puedan ser medidos confiablemente).

3.10 Gastos - Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

3.11 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros separados no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

3.12 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados (FVR) se reconocen de inmediato en el resultado del período.

3.13 Activos financieros - Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía únicamente mantiene otras cuentas por cobrar.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado o al valor razonable, dependiendo de la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de los activos financieros

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden posteriormente al costo amortizado:

- Los activos financieros que se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros con el fin de recolectar flujos de caja contractuales; y,
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

Los instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones son medidos posteriormente a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (FVORI):

- Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra al obtener flujos de efectivo contractuales y por la venta de los activos financieros; y,
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en las fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

El costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período en cuestión.

Para los activos financieros distintos a los comprados u originados con deterioro (es decir, activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado, un período más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros comprados u originados con deterioro, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada, descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas de crédito esperadas.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método de interés efectivo para instrumentos de deuda valorados a su costo amortizado y al FVORI. Para los

activos financieros que no sean comprados u originados con deterioro, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva para el valor bruto en libros de un activo financiero, a excepción de los activos financieros que posteriormente se han deteriorado (véase más adelante). Para los activos financieros que, posteriormente, se han deteriorado, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si, en períodos posteriores, el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero deteriorado mejora de tal forma que el activo ya no se encuentre deteriorado, se reconoce ingresos por intereses mediante la aplicación del tipo de interés efectivo al importe en libros bruto del activo financiero.

Los intereses se reconocen en resultados del año y se incluyen en la línea de "Ingresos financieros - ingresos por intereses".

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las inversiones en instrumentos de deuda que se miden al costo amortizado y otras cuentas por cobrar. El importe de las pérdidas de crédito esperadas se actualiza en cada fecha de presentación para reflejar cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del respectivo instrumento financiero.

La Compañía reconoce siempre la pérdida de crédito esperada por toda la vida de las otras cuentas por cobrar. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia de pérdidas históricas de la Compañía y ajustada por factores que son específicos de los deudores.

La evaluación no incluye el análisis del valor del dinero en el tiempo debido a que la liquidación de los instrumentos financieros ocurre en un período máximo de 12 meses en condiciones normales.

Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía reconoce la pérdida esperada durante toda la vida del instrumento cuando se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo de crédito sobre el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía mide la pérdida por deterioro para ese instrumento financiero por un importe igual a la pérdida esperada en los próximos 12 meses.

La pérdida esperada durante la vida del instrumento representa las pérdidas que podrían surgir de todos los posibles eventos de incumplimiento sobre la vida esperada del instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la porción de pérdidas de crédito durante toda la vida del instrumento que podrían surgir de eventos de incumplimiento que son posibles dentro de 12 meses posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros separados.

Aumento significativo de riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía compara el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de presentación de informes con el riesgo de incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha

de su reconocimiento inicial. Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que es razonable y soportable, incluyendo la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado.

La Compañía presume que el riesgo de crédito de un activo financiero ha aumentado significativamente desde su reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable que demuestre lo contrario.

Definición de incumplimiento

La Compañía considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 30 días de mora, a menos que la Compañía tenga información razonable y soportable para demostrar que un criterio predeterminado más amplio es más apropiado.

Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- (b) un incumplimiento de contrato, tal como un evento de incumplimiento o vencimiento;
- (c) los prestamistas del prestatario, por razones contractuales o económicas relacionadas con dificultades financieras del prestatario han realizado concesiones que de otro modo no hubieran considerado;
- (d) cada vez es más probable que el prestatario entre en quiebra o reorganización financiera; o
- (e) la desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Política de castigos

La Compañía castiga un activo financiero cuando hay información que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha caído en causal de liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los saldos tienen más de dos años vencidos, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento conforme a los procedimientos de recuperación de la Compañía, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en

datos históricos ajustados por información prospectiva como se describió anteriormente.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

La Compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro en resultados del año de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para cuenta incobrables.

Baja en cuenta de los activos financieros - La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

3.14 Pasivos financieros - Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a FVR.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando la transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, y los contratos de garantía financiera emitidos por la Compañía, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros medidos posteriormente al costo amortizado - Los pasivos financieros que no son (i) contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como FVR, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un pasivo financiero y para asignar gastos de intereses durante el período relevante.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros en efectivo estimados (incluidas todas las comisiones y los puntos pagados o

recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero, o (cuando sea apropiado) un período más corto, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en cuentas de un pasivo financiero - La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando, y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

4. JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS Y FUENTES CLAVE PARA ESTIMACIONES INCIERTAS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que se describen en la nota 3, la Administración está obligada a efectuar juicios (que no sean los que involucran estimaciones) que tengan un impacto significativo en los montos reconocidos para hacer estimaciones y suposiciones sobre los valores en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y los supuestos subyacentes se revisan de forma continua. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período en que se revisa la estimación, si la revisión afecta solo a ese período, o en el período de la revisión y los períodos futuros si la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

4.1 Juicios críticos en la aplicación de las políticas contables de la Compañía

Los siguientes son los juicios críticos diferentes de las estimaciones (las cuales son presentadas de forma separada abajo), que la Administración ha efectuado en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía y que tienen un impacto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros.

Evaluación del modelo de negocio - La clasificación y medición de los activos financieros depende de los resultados de la prueba de SPPI y del modelo de negocio (ver las secciones de activos financieros de la Nota 10). La Compañía determina el modelo de negocio a un nivel que refleja cómo los grupos de activos financieros se gestionan juntos para lograr un objetivo de negocio en particular. Esta evaluación incluye el juicio que refleja toda la evidencia relevante, incluyendo cómo se evalúa el desempeño de los activos y como se mide el desempeño, los riesgos que afectan el desempeño de los activos y cómo estos son administrados y cómo se compensan los gestores de los activos. La Compañía monitorea los activos financieros medidos al costo amortizado que se dan de baja antes de su vencimiento para entender la razón de su disposición y si las razones son consistentes con el objetivo del negocio para el cual los activos fueron mantenidos. El monitoreo es parte de la evaluación continua de la Compañía de si el modelo de negocio para el cual los activos financieros remanentes continúa siendo apropiado y si no es apropiado, si ha habido un cambio en el modelo de negocio; y, por lo tanto, un cambio prospectivo en la clasificación de esos activos. Ningún cambio fue requerido durante los períodos de reporte.

5. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a un anticipo entregado para la compra de un terreno en el cantón Rumiñahui, provincia de Pichincha, dado que la operación no fue perfeccionada los mismos se encuentran en proceso de recuperación. En el año 2019, la Compañía cobró US\$50,081. La Administración de la Compañía no ha estimado una provisión por pérdida de crédito esperada, debido a que considera que el saldo es 100% recuperable.

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Corresponde a terrenos ubicados en el cantón Rumiñahui, provincia de Pichincha, los mismos que no están siendo utilizados por la Compañía, y que se encuentran generando plusvalía.

7. INVERSIONES EN ACCIONES

	Proporción de participación accionaria y poder de voto para los años		... Diciembre 31,...	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
	(en porcentaje)		(en U.S. dólares)	
F.V. - Área Andina S.A.	46.93	46.93	13,423,690	13,423,690
Piedrachica S.A.	0.10	0.10	<u>1</u>	<u>1</u>
Total			<u>13,423,691</u>	<u>13,423,691</u>

Los estados financieros de Promotora Industrial Comercial Procomfi S.A. por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018 se presentan consolidados con su compañía subsidiaria F.V. - Área Andina S.A., en la cual ejerce control, debido a que sus derechos de votos son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de forma unilateral, tal como lo establece la *NIIF 10 - Estados Financieros Consolidados*; sin embargo, por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, Promotora Industrial Comercial Procomfi S.A. presenta estados financieros separados.

8. PRÉSTAMOS

Corresponden a dos préstamos otorgados por una institución financiera local los cuales fueron cancelados en los meses de junio y noviembre del 2019 y devengaron una tasa de interés efectiva del 5.50% y 8.95% anual, respectivamente. Los fondos de los préstamos se utilizaron para entregarlos como anticipo para la compra de un terreno en el cantón Rumiñahui, provincia de Pichincha (Nota 5).

Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento

	Enero 1, <u>2019</u>	Pago flujo de efectivo	Nuevo préstamos	Cambios que no son efectivo (provisión de interés)	Diciembre <u>31, 2019</u>
<u>Préstamos Bancarios:</u>					
Banco local y total	<u>498,315</u>	<u>(824,315)</u>	<u>326,000</u>	<u> </u>	<u> </u>
	Enero <u>1, 2018</u>	Pago flujo de efectivo	Nuevo préstamos	Cambios que no son efectivo (provisión de interés)	Diciembre <u>31, 2018</u>
<u>Préstamos Bancarios:</u>					
Banco local y total	<u>831,417</u>	<u>(1,153,417)</u>	<u>800,000</u>	<u>20,315</u>	<u>498,315</u>

9. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponde 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 excede del 50%, la tarifa aplicable será del 28%. En los años 2019 y 2018, la Compañía únicamente generó ingresos exentos razón por la cual no generó un impuesto a la renta por pagar.

De acuerdo al artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, las sociedades cuya actividad económica consista exclusivamente en la tenencia de acciones, participaciones o derechos en sociedades, así como aquellas en que la totalidad de sus ingresos sean exentos, no están sujetas al pago de anticipo de impuesto a la renta.

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Clases y categorías de instrumentos financieros

La siguiente tabla combina información sobre:

- Clases de instrumentos financieros basadas en su naturaleza y características; y,
- Los valores en libros de los instrumentos financieros

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Activos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Bancos	80,844	105,867
Otras cuentas por cobrar (Nota 5)	<u>326,437</u>	<u>376,518</u>
Total	<u>407,281</u>	<u>482,385</u>

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
<i>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</i>		
Préstamos (Nota 8)		498,315
Cuentas por pagar a compañías relacionadas (Nota 13)	2,400,000	-
Otras cuentas por pagar	<u>3,130</u>	<u>3,098</u>
Total	<u>2,403,130</u>	<u>501,413</u>

Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesto a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud y adoptar medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

Riesgo en las tasas de interés - El riesgo en las tasas de interés en manejado por la Compañía a través del análisis previo al tomar cada crédito y manteniendo los préstamos a tasas de interés lo más bajo posible o fija. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no se encuentra expuesta a un riesgo de tasas de interés debido a que todos los préstamos han sido cancelados.

Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía no mantiene un riesgo de crédito en razón de que por su giro de negocio no otorga crédito a terceros.

Riesgo de liquidez - La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La principal gestión en la liquidez de la Compañía tiene que ver con el obtener los flujos necesarios para cancelar los dividendos a sus accionistas; sin embargo, considerando que la Compañía cancela estos dividendos una vez que los dividendos de sus subsidiarias han sido recibidos, el riesgo de liquidez es reducido.

Valor razonable de los instrumentos financieros - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros separados se aproximan a su valor razonable.

11. PATRIMONIO

Capital social - El capital social autorizado consiste de 3,719,708 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Utilidades retenidas:

	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Utilidades retenidas - distribuibles	4,238,764	6,347,903
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	959,512	959,512
Reserva según PCGA anteriores - Reserva de Capital	<u>2,581,867</u>	<u>2,581,867</u>
Total	<u>7,780,143</u>	<u>9,889,282</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Reservas según PCGA anteriores - El saldo acreedor de la reserva de capital sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Dividendos - En el año 2019, la Compañía distribuyó dividendos por US\$3.3 millones y canceló US\$2.3 millones (2018: US\$1.3 millones) en efectivo a los tenedores de acciones. El dividendo total pagado es de US\$0.618 por acción (2018: US\$0.349). Los pagos de estos dividendos no tendrán consecuencias tributarias para la Compañía.

12. GASTOS POR SU NATURALEZA

	Año terminado	
	<u>31/12/19</u>	<u>31/12/18</u>
Impuestos y multas	48,973	52,535
Intereses pagados	25,837	46,899
Servicios profesionales	8,223	7,669
Otros gastos	<u>1,837</u>	<u>1,922</u>
Total	<u>84,870</u>	<u>109,025</u>

13. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

	... Año terminado ...			
	Dividendos recibidos 31/12/19	Dividendos recibidos 31/12/18	Dividendos pagados 31/12/19	Dividendos pagados 31/12/18
F.V. - Área Andina S.A.	<u>1,408,049</u>	<u>1,408,049</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
F.V. S.A. (Argentina)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,650,000</u>	<u>650,000</u>
Framur S.A.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>650,000</u>	<u>650,000</u>

Saldos con partes relacionadas

	Saldos adeudados a partes relacionadas	
	31/12/19	31/12/18
<i>Framur S.A.</i>		
Dividendos por pagar	1,000,000	-
Cuentas por pagar accionistas (1)	<u>1,400,000</u>	<u>-</u>
Total	<u>2,400,000</u>	<u>-</u>

- (1)** Corresponde a una transferencia de efectivo efectuada el 16 de diciembre del 2019 por su accionista Framur S.A., cuyo fin es incrementar de capital social de la Compañía en el año 2020.

14. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Excepto por lo mencionado en la nota 1, relacionado a los posibles efectos del COVID-19; entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros separados (marzo 23 del 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros separados adjuntos.

15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 23 del 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros separados serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.