1. INFORMACIÓN GENERAL

PROADSER S.A. ("la Compañía"), fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 21 de julio de 1995, con un plazo de duración de cincuenta años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito. La Compañía tiene como última controladora a Jucarcorp Group S.A. compañía que posee control de sus operaciones considerando su participación directa e indirecta que mantiene en la Compañía a través de su subsidiaria Rentas e Inmobiliarias Rentbil S.A..

La Compañía tiene como objeto principal la compra, venta, arrendamiento y comercialización de bienes inmuebles propios y arrendados, así como la importación de bienes muebles relacionados a la fabricación de productos de consumo masivo, principalmente a su compañía relacionada INT Food Services Corp. (Sucursal Ecuador).

La Compañía se encuentra registrada en el mercado de valores con inscripción No. 2015.Q.15.001472, la cual fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador mediante resolución No. SCV.IRQ.DRMV.2015.0275, como originador del proceso de titularización de flujos a través del "Fideicomiso Primera Titularización de Flujos - Rentas Proadser" (Nota 11). La titularización de flujos fue aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resoluciones No.SCV.IRQ.DRMV.2015.0244 del 4 de febrero del 2015 y No. SCV.IRQ.DRMV.2015.0275 de 9 de febrero de 2015. El fideicomiso fue constituido mediante escritura pública del 11 de abril de 2014 y con inscripción en el Catastro de Valores No. 2015.Q.13.001469 del 6 de febrero de 2015 y sus cifras se encuentran incorporadas en los presentes estados financieros separados.

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

2. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

2.1 Impacto de la aplicación de otras modificaciones a las Normas e Interpretaciones a las NIIF que son efectivas por los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2019:

En el año en curso, la Compañía ha adoptado una modificación a las Normas e Interpretaciones a las NIIF emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los valores informados en estos estados financieros separados.

2.2 Impacto de la aplicación de otras modificaciones a las Normas e Interpretaciones a las NIIF que son efectivas por los períodos que comiencen en o después del 1 de enero del 2019

En el año en curso, la Compañía ha adoptado una modificación a las Normas e Interpretaciones a las NIIF emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún

impacto material en las revelaciones o en los valores informados en estos estados financieros separados.

Modificaciones a la NIIF 9 Características de prepago con compensación negativa

La Compañía adoptó las modificaciones a la NIIF 9 por primera vez en el período actual. Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que, con el propósito de evaluar si un prepago cumple con la condición de "sólo pagos de capital e intereses" (SPPI), la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago independientemente de la razón de pago por adelantado. En otras palabras, los activos financieros con características de prepago con compensación negativa no necesariamente fallan la prueba de SPPI. Las modificaciones a la NIIF 9 no han tenido impacto en los estados financieros separados de la Compañía.

CINIIF 23 Incertidumbre en el tratamiento de impuestos a las ganancias

CINIIF 23 establece cómo 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 compañía 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 a la renta.
    - En caso negativo, debe reflejarse el efecto de la incertidumbre en la determinación de la posición fiscal contable utilizando el valor más probable o el método del valor esperado.

La Administración ha determinado que la implementación de la CINIIF 23 no ha tenido un impacto significativo en los estados financieros separados de la Compañía.

2.3 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas - A la fecha de aprobación de los estados financieros separados, La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas. Un detalle es como sigue:

NIIF	Título
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o aportación de bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad
Marco Conceptual	Marco Conceptual de las Normas IFRS

Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 tratan con situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las modificaciones establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remedición de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La Administración de la Compañía prevé que las aplicaciones de estas modificaciones en el futuro no tendrán un impacto material sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados.

Modificaciones a la 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 NIIF. El concepto de oscurecer información material con información inmaterial se ha incluido en la nueva definición.

El límite para la materialidad que influye a los usuarios se ha cambiado de "podría influir" a "podría esperarse razonablemente que influya".

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.

Modificaciones a referencias al Marco Conceptual de las 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, NIIF 3, NIIF 6, NIIF 14, NIC 1, NIC 8, NIC 34, NIC 37, NIC 38, CINIIF 12, CINIIF 19, CINIIF 20, CINIIF 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 IASC 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.

La Compañía considera que la aplicación de esta norma no generará efectos significativos, la administración prevé adoptar esta norma a partir del 1 de enero de 2020.

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. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

3.3 Restablecimiento de estados financieros - Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía presentó su estado de resultado integral por función. Durante el año 2019, la Compañía revisó la presentación del mismo y concluyó que los ingresos y gastos deben presentarse utilizando una clasificación basada en su naturaleza, ya que proporcionan información más relevante para los usuarios de los estados financieros. El efecto de este asunto en los estados financieros se muestra a continuación:

	Previamente reportado	Restablecido
Ingresos	6,533,722	
Gastos operacionales	(2,048,707)	
Gastos financieros, neto	(1,801,265)	
Otros ingresos	857,533	
Utilidad antes de impuesto a la renta	3,541,283	
INGRESOS:		
Ingresos por arriendos		4,370,744
Ingresos por dividendos		2,162,978
Ingresos financieros		685,144
Ganancia en venta de propiedades de inversión		292,858
Ganancia por valoración de inversiones		234,070
Otros ingresos		114,874
Total		7,860,668

(Continúa…)

	Previamente reportado	Restablecido
(Vienen…)		7,860,668
GASTOS:		
Gastos financieros		(2,270,678)
Gastos por depreciación		(638,555)
Impuestos y contribuciones		(240,224)
Honorarios		(209,275)
Pérdida por valoración de inversiones		(829,101)
Otros		(131,552)
Total		(4,319,385)
Utilidad antes de impuesto a la renta		3,541,283

3.4 Bases de preparación - Los estados financieros separados han sido preparados sobre la base del costo histórico, 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 los 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 separados, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas, con operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y 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.

Los importes de las notas a los estados financieros separados están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

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

3.5 Efectivo y bancos - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos bancarios, que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

3.6 Inversiones en subsidiarias - La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias al costo, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas. Los dividendos procedentes de una subsidiaria se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

3.7 Inversiones en asociadas - Una asociada es una entidad sobre la que la Compañía posee influencia significativa. Influencia significativa es el poder de intervenir en las decisiones de política financiera y de operación de la participada, sin llegar a tener el control ni el control conjunto de ésta.

Los resultados y los activos y pasivos de las compañías asociadas son incorporados a los estados financieros utilizando el método de participación, excepto si la inversión o una porción de la misma es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5. Conforme al método de participación, las inversiones en compañías asociadas se contabilizan inicialmente en el estado de situación financiera al costo, y se ajustan posteriormente para reconocer la participación de la Compañía en el resultado y en otro resultado integral de la asociada. Cuando la participación de la Compañía en las pérdidas de una asociada exceda la participación de la Compañía en los mismos (lo cual incluye cualquier participación a largo plazo que, en sustancia, forme parte de la inversión neta de la Compañía en la asociada), la Compañía deja de reconocer su participación en pérdidas futuras. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada.

Una inversión en una asociada se contabiliza usando el método de la participación desde la fecha en que la participada se convierte en una asociada. En la adquisición de la inversión en la asociada, cualquier exceso del costo de la inversión sobre la distribución del valor razonable neto de los activos y pasivos identificables de la participada se reconoce como plusvalía, que se incluye dentro del importe en libros de la inversión. Cualquier exceso en la distribución de la Compañía del valor razonable neto de los activos y pasivos identificables sobre el costo de inversión, luego de su revaluación, se reconoce inmediatamente en el estado del resultado en el período en el que se adquirió la inversión.

Los requerimientos de la NIC 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer alguna pérdida por deterioro con respecto a la inversión de la Compañía en una asociada. La totalidad del importe en libros de la inversión (incluyendo la plusvalía) es probada por deterioro de conformidad con la NIC 36 Deterioro de Activos como un activo individual comparando su importe recuperable (mayor valor entre el valor de uso y el valor razonable menos los costos de disposición) con su importe en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del importe en libros de la inversión. Cualquier reverso de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con la NIC 36 hasta que el importe recuperable de la inversión aumente posteriormente.

La Compañía descontinúa el uso del método de la participación desde la fecha cuando la inversión deja de ser una asociada, o cuando la inversión es clasificada como mantenida para la venta. Cuando la Compañía mantiene una participación en una antigua asociada y la participación mantenida es un activo financiero, la Compañía mide la participación mantenida al valor razonable a esa fecha y el valor razonable es considerado como su valor razonable en el reconocimiento inicial de acuerdo con la NIIF 9. La diferencia entre el importe en libros de la asociada en la fecha en que se descontinuó el uso del método de la participación y el valor razonable de cualquier participación retenida y cualquier resultado de la venta de una parte de la participación en la asociada o negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancias o pérdidas de la venta de la asociada o negocio conjunto.

Adicionalmente, la Compañía registra todos los importes previamente reconocidos en otro resultado integral con respecto a esa asociada sobre la misma base que hubiese sido requerida si dicha asociada hubiese vendido directamente los activos o pasivos financieros. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otro resultado integral por parte de la asociada hubiese sido reclasificada al resultado del período al momento de la venta de los activos o pasivos relacionados, la Compañía reclasificaría la ganancia o pérdida desde el patrimonio al resultado del período (como un ajuste de reclasificación) al momento en que descontinúe el uso del método de la participación.

La Compañía continúa usando el método de la participación cuando una inversión en una asociada se convierte en una inversión en un negocio conjunto, o una inversión en un negocio conjunto se convierte en una inversión en una asociada. No hay medición al valor razonable al momento de esos cambios en las participaciones de propiedad.

Cuando la Compañía reduce su participación accionaria en una asociada o en un negocio conjunto, pero continúa usando el método de la participación, la Compañía reclasifica al resultado del período la proporción de la ganancia o pérdida que ha sido reconocida previamente en otro resultado integral en relación con esa reducción en la participación accionaria, si esa ganancia o pérdida fuese reclasificada al resultado del período en la venta de los activos o pasivos correspondientes.

Cuando la Compañía efectúa una transacción con una asociada, se reconocen las ganancias y pérdidas que resultan de dichas transacciones en los estados financieros de la Compañía únicamente por la porción de la participación en la asociada o negocio conjunto que no está relacionada con la Compañía.

3.8 Activos mantenidos para la venta - Los activos no corrientes clasificados como mantenidos para venta son valuados al menor entre el valor en libros y el valor razonable menos los costos de venta. Se clasifican como mantenidos para la venta si su importe en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual sujeto sólo a los términos que son usuales y adaptados para las ventas de esos activos (o grupo de activos para su disposición). La Administración debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta finalizada dentro del período de un año desde la fecha de clasificación.

3.9 Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión. 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.

La depreciación de las propiedades de inversión se registra en resultados del período y se reconoce en método de línea recta sobre su vida útil estimada. La Compañía estimada una vida útil de aproximadamente 20 años para sus propiedades de inversión.

3.10 Deterioro del valor de los activos tangibles - Al final de cada período sobre el cual se informa, la Compañía evalúa los importes en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna). Cuando el activo no genera flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por

deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

3.11 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a que excluye partidas de ingresos y gastos que serán imponibles o deducibles en años futuros, y que excluye partidas que nunca serán imponibles o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo sí tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Sucursal tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se

reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

3.12 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 importe de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

3.13 Arrendamientos - Los arrendamientos en los que la Compañía funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. El contrato se clasifica como un arrendamiento financiero cuando los plazos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

La Compañía como arrendador - El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce en línea recta durante el plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

3.14 Reconocimiento de ingresos - Los ingresos se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con un cliente. La Compañía reconoce los ingresos cuando transfiere el control de un producto o servicio a un cliente.

Ingresos por arrendamiento - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 3.13.

Ingresos por dividendos - Los ingresos por dividendos se reconocen cuando se establece el derecho a recibirlos, indistintamente de la fecha de su cobro.

Ingresos por intereses - Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que iguala los flujos de efectivo futuros estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

3.15 Costos y gastos - Los costos y gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

3.16 Costos por préstamos - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén sustancialmente listos para su uso o venta.

3.17 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.

3.18 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, de ser 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.

3.19 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.

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.

Por defecto, todos los demás activos financieros se miden posteriormente a su valor razonable con cambios en resultados (FVR). A pesar de lo anterior, la Compañía podrá tomar la siguiente elección / designación irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero:

- La Compañía puede optar irrevocablemente a presentar cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio en otro resultado integral si se cumplen ciertos criterios; y,

- La Compañía puede designar irrevocablemente una inversión de deuda que cumple los criterios de costo amortizado o FVORI para medirlo a FVR si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

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.

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.

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. 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 ingresos por interés son reconocidos incluidos en el estado de resultado integral como "Ingresos financieros" (Nota 16).

Activos Financieros a valor razonable a través de resultados

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales, se miden a valor razonable a través de resultados. Específicamente, las inversiones en instrumentos de capital se clasifican a valor razonable con cambios en resultados, a menos que la Compañía designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar.

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas de crédito esperadas sobre las inversiones en activos financieros y cuentas por cobrar comerciales 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 los instrumentos financieros. Las pérdidas de crédito esperadas son estimadas aplicando una tasa de pérdida del 0.39% sobre los saldos pendientes de cobro.

Definición de incumplimiento

La Compañía considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros que cumplen con cualquiera de los siguientes criterios generalmente no son recuperables:

- Cuando hay un incumplimiento de los acuerdos por parte del deudor;
- Información desarrollada internamente u obtenidas de fuentes externas indica que es poco probable que el deudor pague a sus acreedores, incluida la Compañía, en su totalidad (sin tener en cuenta ningún tipo de garantía en poder de la Compañía).

La Compañía considera que se ha producido un incumplimiento cuando un activo financiero tiene más de 90 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 tres 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.

La Compañía considera que la aplicación del 0.39% sobre los saldos pendientes de cobro refleja pérdida esperada sobre sus activos financieros.

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, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden en FVORI.

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 substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá 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 continuará 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.

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

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. 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 sí la revisión afecta a los períodos actuales y futuros.

Fuentes clave para las estimaciones **-** Las suposiciones clave sobre el futuro y otras fuentes clave de incertidumbre para las estimaciones en el período que se informa que puede tener un riesgo importante de causar un ajuste material a los saldos en libros de los activos y pasivos dentro del próximo ejercicio, se discuten a continuación:

Impuesto a la renta diferido - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

Mediciones del valor razonable y los procesos de valoración - Algunos de los activos de la Compañía se valoran a su valor razonable a efectos de información financiera. Al estimar el valor razonable de un activo, la Compañía usa los datos observables del mercado en la medida que estén disponibles.

5. EFECTIVO Y BANCOS

	31/12/19	31/12/18
Caja	869	869
Fondos en fideicomiso	37,165	41,000
Bancos	1,083,460	49,691
Total	1,121,494	91,560

Fondos en fideicomiso - Corresponde al saldo mantenido en la cuenta bancaria del "Fideicomiso Primera Titularización de Flujos - Rentas Proadser", en la cual se reciben los cobros de clientes por los arrendamientos y desde la cual se utilizan los recursos para pagar las cuotas de la titularización de deuda, por lo tanto, dicho saldo es de naturaleza restringida. (Nota 11).

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	31/12/19	31/12/18
Cuentas por cobrar comerciales:		
Relacionadas (Nota 18)	91,709	31,065
Provisión de ingresos		36,116
Clientes locales		908
Provisión para pérdidas crediticias esperadas	(377)	(3,084)
Subtotal	91,332	65,005
Otras cuentas por cobrar:		
Dividendos (Nota 18)	86,102	336,102
Fideicomiso primera titularización	36,544	40,789
Otras	21,830	2,798
Total	235,808	444,694

Fideicomiso primera titularización - Corresponde a saldos pendientes de cobro por la restitución de los flujos entregados para el pago de obligaciones con los inversionistas, por la entrega de los ingresos por arrendamientos establecidos en el prospecto de oferta pública y que sirven de fuente de pago de las obligaciones (Nota 11).

7. INVERSIONES EN ACTIVOS FINANCIEROS

	31/12/19	31/12/18
Activos financieros medidos al costo amortizado:		
Préstamos a compañías relacionadas (Nota 18)	15,259,297	15,123,939
Préstamos a fideicomisos	6,010,417	5,804,500
Certificados de depósito	55,876	102,785
Préstamos a terceros	54,986	204,986
Provisión por deterioro	(555,115)	(570,787)
Subtotal	20,825,461	20,665,423
Activos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados:		
Acciones y subtotal	819,397	582,662
Total	21,644,858	21,248,085
Clasificación:		
Corriente	5,327,818	3,171,929
No corriente	16,317,040	18,076,156
Total	21,644,858	21,248,085

Certificados de depósito - Representa certificados de depósito a plazo fijo con vencimientos en enero de 2020, que devengan una tasa de interés del 4.25% anual. Las inversiones temporales forman parte del mecanismo de garantía del "Fideicomiso Primera Titularización de Flujos - Rentas Proadser", que tiene como propósito disponer de recursos financieros en caso de que los flujos proyectados no se generen en la cantidad y oportunidad prevista para el pago de obligaciones con inversionistas. En el mes de abril del 2020 la inversión fue recuperada, por cuanto la Compañía en dicho mes terminó de cancelar la totalidad del saldo pendiente de la titularización de deuda (Nota 11).

Préstamos a fideicomisos - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden a valores entregados a fideicomisos con el propósito de financiar la construcción de los proyectos inmobiliarios. Un detalle es como sigue:

	31/12/19	31/12/18
Fideicomiso Epiq **(1)**	1,813,871	1,718,171
Fideicomiso Qorner (antes Parc Tower) **(2)**	1,594,013	1,548,504
Fideicomiso Cumbayá Park **(3)**	1,626,397	1,579,964
Fideicomiso Shyris 18 **(4)**	810,587	787,445
Fideicomiso Inmobiliario OH	165,549	170,416
Total	6,010,417	5,804,500

(1) Corresponde a un préstamo entregado al Fideicomiso Epiq, de acuerdo con el contrato suscrito el 29 de noviembre del 2018 por US$2.2 millones sin intereses, a ser pagado en 10 años a partir de la fecha de firma del contrato. Durante el año 2019, la Compañía reconoció un ingreso por interés implícito de US$55 mil, utilizando una tasa de descuento del 2.9% anual.

(2) Corresponde a un préstamo entregado al Fideicomiso Qorner (antes Parc Tower) según contrato suscrito el 12 de diciembre de 2017 por US$2 millones, a ser pagado en 10 años a partir de la suscripción del acuerdo. Durante el año 2019, la Compañía reconoció un ingreso por interés implícito de US$46 mil, utilizando una tasa del 2.9% anual.

(3) Corresponde a un préstamo entregado al Fideicomiso Cumbayá Park según contrato suscrito el 7 de febrero del 2018 por US$1.6 millones, con vencimiento el 31 de diciembre del 2020. Durante el año 2019, la Compañía reconoció un ingreso por interés implícito de US$46 mil, utilizando una tasa del 2.9% anual.

(4) Corresponde a un préstamo entregado al Fideicomiso Shyris 18 según contrato suscrito el 22 de marzo de 2017, por US$1 millón a ser pagado en 10 años plazo. Durante el año 2019, la Compañía reconoció un ingreso por interés implícito de US$23 mil, utilizando una tasa del 2.9% anual.

Acciones - Al 31 de diciembre del 2019 corresponde a inversiones mantenidas en instituciones financieras locales, las cuales se mantienen con fines de negociación, en consecuencia, la Administración ha optado por designar estas inversiones a valor razonable con cambios en resultados. Un detalle es como sigue:

	Participación accionaria		Valor nominal		Saldo contable	
Compañía	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
	(en porcentaje)		… (en U.S. dólares) …			
Banco Pichincha C.A.	0.0002	0.0195	156,700	156,700	144,164	141,600
Banco de la Producción S.A.	0.1182	0.1182	403,759	403,759	343,195	229,937
Banco Guayaquil S.A.	0.0310	0.0310	121,474	121,474	133,621	110,148
Bienes Raíces e Inversiones de Capital Bikapital S.A.	0.8013	0.8013	100,000	100,000	100,000	100,000
Aquarela Holding Aquaholding S.A.	12.9000	12.9000	160	160	98,417	977
Total			782,093	782,093	819,397	582,662

Deterioro de activos financieros - En la determinación de las pérdidas crediticias esperadas para estos activos, la Administración de la Compañía considera como política general aplicar un porcentaje fijo del 0.39% sobre los saldos pendientes de cobro, considerando también la posición financiera de las contrapartes.

No ha habido ningún cambio en las técnicas de estimación o supuestos significativos realizados durante el periodo actual para evaluar la provisión de deterioro de estos activos financieros.

La siguiente tabla muestra el movimiento de las pérdidas crediticias esperadas que ha sido reconocida por los activos financieros respectivos:

	Año terminado	
	31/12/19	31/12/18
Saldos al comienzo del año	570,787	187,432
Ajuste por adopción NIIF 9		341,817
Provisión del año	6,237	41,538
Bajas	(21,909)	
Saldos al fin del año	555,115	570,787

8. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Detalle del activo	Comprador	31/12/18	31/12/18
Piso 4, estacionamiento 17 y terraza del edificio Belmonte **(1)**	Synerassets S.A.	561,833	561,833
Maquinaria y equipos **(2)**	Synerassets S.A.		155,803
Terreno Tumbaco y Papa Loma **(3)**	Dexicorp S.A.	-	67,934
Total		561,833	785,570

(1) Con fecha 21 de marzo del 2018, mediante promesa de compraventa firmada con su compañía relacionada Synerassets S.A., se acordó la venta del cuarto piso incluido el estacionamiento 17 y la terraza del edificio Belmonte, ubicado en la ciudad de Quito, cuyo valor de venta se estableció en US$767,400; por este contrato la Compañía recibió un anticipo de US$740,000 (Nota 18).

Las partes acordaron que la escritura de compraventa se suscriba el 29 de mayo de 2020; sin embargo, las partes acordaron aplazar la formalización de la compraventa debido a la situación actual que vive el país, y se espera que la misma pueda firmarse hasta finales del 2020. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía reclasificó los activos mantenidos para la venta a propiedades de inversión hasta tener una nueva fecha estimada de venta.

(2) Corresponde a maquinaria y equipo que fueron vendidos en abril del año 2019 a su compañía relacionada Synerassets S.A. por US$171 mil.

(3) Corresponde a dos terrenos ubicados en el sector de Cunuyacu, sobre los cuales la Compañía recibió como anticipo de su compañía relacionada Dexicorp S.A. un valor equivalente al saldo en libros de los activos (Nota 18). La escritura de compraventa se espera se formalice en el año 2023, por lo cual, durante el año 2019, la Compañía reclasificó dicho saldo a propiedades de inversión.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Corresponden a los locales comerciales, instalaciones y terrenos que se encuentran en arrendamiento (ver nota 18). El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es de US$27.8 millones y US$23.1 millones, respectivamente.

	31/12/19	31/12/18
Propiedades	15,645,225	17,104,961
Anticipo para compra de propiedades	500,000	541,000
Total	16,145,225	17,645,961

Anticipo para la compra de propiedades - Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a los anticipos entregados para la compra de propiedades, los cuales se recibirán al momento que los inmuebles se encuentren construidos y listos para ser entregados. Los contratos de promesa de compraventa establecen como fecha de entrega fecha de entrega el 30 de mayo del 2021. Un detalle es como sigue:

Beneficiario / Prominente vendedor	Bien o activo a adquirir	31/12/19	31/12/18
Joseph Schwarzkopf	Local 1 y 3 Fideicomiso OH	250,000	250,000
Tommy Schwarzkopf	Local 2 Fideicomiso OH	250,000	250,000
Juan Anhalzer	Juan Anhalzer (planta Valser)		41,000
Total		500,000	541,000

Propiedades - Un detalle de las propiedades de inversión es como sigue:

	31/12/19	31/12/18
Costo	28,294,775	29,348,199
Depreciación acumulada	(12,649,550)	(12,243,238)
Total	15,645,225	17,104,961
Clasificación:		
Terrenos	12,477,109	13,530,533
Edificios	3,168,116	3,574,428
Total	15,645,225	17,104,961

ESPACIO EN BLANCO

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	Terrenos	Edificios	Total
Costo:			
Saldos al 31 de diciembre del 2017	13,601,765	16,797,700	30,399,465
Ventas	(28,500)	(418,201)	(446,701)
Otros	25,202	-	25,202
Reclasificación	(67,934)	(561,833)	(629,767)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	13,530,533	15,817,666	29,348,199
Ventas **(1)**	(1,121,358)		(1,121,358)
Reclasificación (Nota 9)	67,934		67,934
Saldos al 31 de diciembre del 2019	12,477,109	15,817,666	28,294,775
Depreciación acumulada:			
Saldos al 31 de diciembre del 2017		(12,047,170)	(12,047,170)
Gasto de depreciación del año		(614,271)	(614,271)
Ventas		418,203	418,203
Saldos al 31 de diciembre del 2018		(12,243,238)	(12,243,238)
Gasto de depreciación del año		(406,312)	(406,312)
Saldos al 31 de diciembre del 2019		(12,649,550)	(12,649,550)
Saldos netos al 31 de diciembre del 2019	12,477,109	3,168,116	15,645,225

(1) Corresponde a la venta de un lote de terreno ubicado a la parroquia de Cotocollao, provincia de Pichincha a la Compañía Fabricio Toscano Lara C.A. IFTL Overhaulin por US$1.6 millones.

Activos en garantía - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantiene como garantía de sus préstamos bancarios, propiedades de inversión por US$11.8 millones y US$17.2 millones, respectivamente. (Nota 11).

10. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

	31/12/19	31/12/18
Inversiones en subsidiarias	7,860,046	8,767,818
Inversiones en asociadas	718,087	859,085
Total	8,578,133	9,626,903

Inversiones en subsidiarias - Un detalle de las inversiones en subsidiarias es como sigue:

Compañía	Actividad principal	Participación accionaria 31/12/19	Participación accionaria 31/12/18	Valor patrimonial proporcional 31/12/19	Valor patrimonial proporcional 31/12/18	Saldo contable 31/12/19	Saldo contable 31/12/18
		(en porcentaje)		… (en U.S. dólares) …			
Barreto 167 S.A.	Liquidación	99.88	99.88	3,569	-	4,767,228	5,600,000
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. DEVISO	Inmobiliaria	63.50	63.50	97,198	4,004	1,749,862	1,749,862
Fideicomiso Santa Ana	Inmobiliaria	50.00	50.00	426,993	426,993	729,066	729,066
Fideicomiso Plaza US	Inmobiliaria	56.25	56.25	554,584	628,479	329,592	404,592
Fideicomiso Liquidez Opcional Brik	Inmobiliaria	50.00	50.00	230,279	247,227	250,000	250,000
Smartfoods Cía. Ltda.	Liquidación	70.00	70.00	308	-	32,000	32,000
Pepbocoi S.A.	Inmobiliaria	99.90	99.90	-	-	999	999
Ecopowertrans S.A.	Liquidación	99.88	99.88	-	-	799	799
Mainguar S.A.	Inmobiliaria	50.00	50.00	102,663	103,912	500	500
Total				1,415,594	1,410,615	7,860,046	8,767,818

La información financiera que se resume a continuación representa los saldos que se muestran en los estados financieros de las subsidiarias materiales preparados de acuerdo con las NIIF.

	Barreto 167 S.A.	Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. DEVISO	Fideicomiso Santa Ana
Al 31 de diciembre del 2019:			
Activos	97,778	38,078,926	853,986
Pasivos	94,205	37,925,858	
Patrimonio	3,573	153,068	853,986
Ingresos	48,092	5,643,252	-
Total resultado integral del año	41,276	146,764	-
Al 31 de diciembre del 2018:			
Activos	298,756	33,628,475	853,986
Pasivos	336,459	33,622,170	
Patrimonio	(37,703)	6,305	853,986
Ingresos	11,865	17,088,655	-
Total resultado integral del año	(38,503)	(188,107)	-

Los movimientos de las inversiones en subsidiarias fueron como sigue:

	Año terminado	
	31/12/19	31/12/18
Saldos al comienzo del año	8,767,818	10,875,226
Adiciones **(1)**		188,000
Ajuste por deterioro **(2)**	(832,772)	
Restitución de aportes **(3)**	(75,000)	(2,295,408)
Saldos al final del año	7,860,046	8,767,818

(1) Con fecha 3 de diciembre de 2018, la compañía Royalstate S.A. cedió a la Compañía 122,500 acciones de Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. DEVISO, que representan el 14.5% de participación, por un valor total negociado de US$188,000.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía reconoció una pérdida por deterioro en la inversión mantenida en Barreto 167 S.A. por US$833 mil.

(3) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden a restituciones de aportes entregados al Fideicomiso Plaza US.

Los estados financieros de Proadser S.A. por los años terminados el 31 de diciembre del 2019 y 2018 también se presentan consolidados con sus compañías subsidiarias en las cuales ejerce el control, tal como lo establece la *NIIF 10 - Estados financieros consolidados*; sin embargo, por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, Proadser S.A. presenta estados financieros separados.

Inversiones en asociadas - Un detalle de las inversiones en asociadas es como sigue:

		Participación accionaria		Valor patrimonial proporcional	
Compañía	Actividad principal	31/12/19	31/12/18	31/12/19	31/12/18
		(en porcentaje)		… (en U.S. dólares) …	
Liconfitería S.A.	Liquidación	40.00	40.00	655,988	671,438
Fideicomiso Mercantil "Yoo Cumbayá"	Inmobiliaria	25.00	25.00	40,879	26,506
Fideicomiso Mercantil One	Inmobiliaria	25.00	25.00	21,220	
Fideicomiso Mercantil Gaia	Inmobiliaria	40.00	40.00		161,141
Total				718,087	859,085

ESPACIO EN BLANCO

11. PRÉSTAMOS

	31/12/19	31/12/18
No garantizados - al costo amortizado		
Préstamos de partes relacionadas (Nota 18)	9,468,660	10,072,372
Préstamos de terceros	1,691,912	1,228,210
Subtotal	11,160,572	11,300,582
Garantizados - al costo amortizado		
Préstamos bancarios	12,372,045	15,715,141
Titularización de deuda - flujos	162,630	613,279
Subtotal	12,534,675	16,328,420
Total	23,695,247	27,629,002
Clasificación:		
Corriente	7,538,810	16,161,348
No corriente	16,156,437	11,467,654
Total	23,695,247	27,629,002

Los vencimientos no corrientes de los préstamos al 31 de diciembre del 2019 y 2018 son como sigue:

Año	2019	2018
2020		4,850,654
2021	4,304,156	4,304,035
2022	2,306,619	2,312,965
2023 - 2028	9,545,662	
Total	16,156,437	11,467,654

Préstamos de terceros - Un detalle de los préstamos mantenidos con terceros es como sigue:

	31/12/19	31/12/18
Adalberto Pereira **(1)**	1,100,059	
Rodrigo Arroyo **(2)**	280,077	283,000
Marcseal S.A.	163,646	500,000
Otros	148,130	445,210
Total	1,691,912	1,228,210

(1) Con fecha 11 de marzo del 2019, se firmó un contrato de préstamo por US$1.3 millones, pagaderos en 12 meses contados a partir de la fecha del desembolso, con una tasa de interés del 7% anual.

(2) Corresponde a un préstamo obtenido el 21 de octubre de 2015 por US$500 mil y con una tasa de interés anual del 10%. Sobre el referido préstamo no se ha definido un plazo de vencimiento.

Préstamos bancarios - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden a obligaciones por pagar a instituciones financieras locales con vencimientos hasta julio del 2022, los cuales devengan tasas de interés anuales que fluctúan entre el 7.50% y 8.86%. Un detalle es como sigue:

	31/12/19	31/12/18
Banco de la Producción Produbanco S.A.	9,499,815	12,635,689
Banco Internacional S.A.	1,010,204	1,650,535
Banco Bolivariano C.A.	1,862,026	1,428,917
Total	12,372,045	15,715,141

Los préstamos se encuentran garantizados por los edificios y terrenos que forman parte de las propiedades de inversión de la Compañía, tal como se detalla en la nota 9.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía es codeudora de los siguientes préstamos otorgados por instituciones financieras locales a compañías relacionadas:

	31/12/19
Int Food Services Corp. Sucursal Ecuador	15,409,722
Deli Internacional S.A.	5,602,283
Normantrust Group S.A.	4,800,000
Casscarsone Cía. Ltda.	2,333,333
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. DEVISO	2,100,417
Inagrofa	1,500,000
Promotora Ecuatoriana de Café de Colombia S.A. Procafecol Ecuador	866,667
Total	32,612,422

Titularización de deuda - Constituyen obligaciones originadas por la titularización de flujos a través del "Fideicomiso Primera Titularización de Flujos - Rentas Proadser" cuyo Originador es la Compañía. La finalidad del fideicomiso consiste en que el Originador pueda recuperar los fondos de sus ventas futuras en forma anticipada, mediante la transferencia de derecho de crédito para el cobro de parte de sus arrendamientos de ciertos locales a favor del fideicomiso que, con respaldo de dichos fondos, emitió valores de contenido crediticio los cuales han sido colocados en el mercado de valores, fondos que han sido entregados a la Compañía.

El prospecto de oferta pública establece la emisión de dos series: la serie A y la serie B, por un monto de hasta US$6,000,000; sin embargo, a la fecha se ha colocado un total de US$3,598,000. La Serie A colocada por un monto de US$2,000,000 tiene un plazo de 1,440 días, con una tasa de interés anual fija del 8%, con pagos de capital e interés de manera trimestral contados a partir de la fecha de emisión; mientras que la Serie B colocada por un total de US$1,598,000 tiene un plazo de 1,800 días, con una tasa de interés anual del 8.25%, con pagos de capital e intereses de manera trimestral contados a partir de la fecha de emisión.

El proceso de titularización tiene dos garantías constituidas: a) una garantía bancaria mantenida con el Banco de Guayaquil por US$82,109; y, la fianza solidaria de la Compañía como originador para con los inversionistas.

En el mes de abril del 2020, la Compañía canceló la totalidad del saldo de la titularización de deuda, por lo que a la fecha de los estados financieros separados adjuntos, no existen obligaciones pendientes.

Reconciliación de pasivos provenientes de actividades de financiamiento:

		Flujos de efectivo			
	Enero 1	Nuevos créditos	Pagos	Otros	Diciembre 31
Año 2019:					
Partes relacionadas	10,072,372	4,530,503	(4,846,228)	(287,987)	9,468,660
Préstamos de terceros	1,228,210	1,120,059	(855,537)	199,180	1,691,912
Préstamos bancarios	15,715,141	1,000,000	(4,343,096)		12,372,045
Titularización de deuda	613,279		(450,649)		162,630
Total	27,629,002	6,650,562	(10,364,890)	(88,807)	23,695,247
Año 2018:					
Partes relacionadas	16,145,738		(6,073,366)		10,072,372
Préstamos de terceros	1,017,937	200,183		9,460	1,228,210
Préstamos bancarios	15,157,708	2,000,000	(1,482,553)	39,986	15,715,141
Titularización de deuda	1,424,000		(819,600)	8,879	613,279
Total	33,745,383	1,843,703	(8,328,855)	58,326	27,629,002

12. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	31/12/19	31/12/18
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores locales	19,683	13,831
Compañías relacionadas (Nota 18)	30,937	57,661
Subtotal	50,620	71,492
Otras cuentas por pagar:		
Dividendos por pagar (Nota 18)	1,406,056	1,449,541
Participaciones en fideicomiso por pagar (Nota 18)	995,277	995,277
Anticipo para venta de propiedades (Nota 18)	807,934	807,934
Cuentas en participación	500,000	500,000
Anticipos recibidos de clientes	-	164,472
Otras	44,113	6,652
Total	3,804,000	3,995,368
Clasificación:		
Corriente	2,308,723	1,692,157
No corriente	1,495,277	2,303,211
Total	3,804,000	3,995,368

Dividendos por pagar - Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a saldos pendientes de pago por dividendos declarados mediante acta de Junta de Accionistas del 24 de septiembre de 2018. Los dividendos declarados para el pago corresponden a utilidades de los años 2011, 2012 y 2013.

Participaciones en fideicomiso por pagar - Corresponde al saldo pendiente de pago a Liconfitería S.A. por la participación adquirida en el Fideicomiso GAIA, la cual no tiene fecha de vencimiento ni genera intereses.

Anticipo venta de propiedades - Al 31 de diciembre del 2019, corresponde principalmente al anticipo recibido por parte de Synerassets S.A. para la venta del cuarto piso incluido el estacionamiento 17 y la terraza del edificio Belmonte, cuyo valor de venta se estableció en US$767,400. El saldo entregado contempla el cálculo de interés anual del 3% anual hasta la suscripción de la escritura definitiva de compraventa cuya fecha será hasta finales del 2020.

13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

	31/12/19	31/12/18
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	41,975	46,065
Impuesto a la renta por pagar	84,361	107,021
Total	126,336	153,086

Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros separados y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	31/12/19	31/12/18
Utilidad según estados financieros separados antes de impuesto a la renta	3,052,649	3,541,283
Ingresos exentos **(1)**	(1,510,024)	(2,935,495)
Gastos no deducibles **(2)**	275,147	1,222,434
Utilidad gravable	1,817,772	1,828,222
Impuesto a la renta causado 25% **(3)**	454,443	457,057
Anticipo calculado **(4)**	-	241,669
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	454,443	457,057

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde principalmente a la utilidad en venta de inmuebles por US$500 mil, ingresos por valoración de inversiones por US$444 mil, dividendos recibidos por US$297 mil y reconocimiento de intereses implícitos por US$244 mil. Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a dividendos recibidos por US$2.2 millones, utilidad en venta de inmuebles por US$293 mil, ingresos por valoración de inversiones por US$260 mil y reconocimiento de intereses implícitos y deterioro por US$219 mil.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde principalmente a la depreciación de propiedades de inversión por US$131 mil y reconocimiento de intereses implícitos por US$73 mil. Al 31 de diciembre del 2018, corresponde principalmente a gastos por reconocimiento de intereses implícitos por US$829 mil y la depreciación de propiedades de inversión por US$287 mil.

(3) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución.

(4) Hasta el 31 de diciembre del 2018, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año 2018, la Compañía determinó un anticipo de impuesto a la renta de US$242 mil; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año fue de US$457 mil. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US$457 mil equivalentes al impuesto a la renta causado. Para el ejercicio fiscal 2019, el impuesto registrado en resultados representa el impuesto a la renta causado según Ley de Fomento Productivo publicada el 21 de agosto del 2018.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2010. Son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2017 al 2019.

Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

	31/12/19	31/12/18
Saldos al comienzo del año	107,021	12,123
Provisión del año	454,443	457,057
Pagos efectuados	(477,103)	(362,159)
Saldos al fin del año	84,361	107,021

Pagos efectuados - Corresponde a retenciones en la fuente y el impuesto a la renta.

Saldos del pasivo por impuesto diferido:

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en resultados	Saldos al fin del año
Año 2019:			
Revaluación propiedades de inversión	170,558	(39,924)	130,634
Año 2018:			
Revaluación propiedades de inversión	213,795	(43,237)	170,558

Aspectos tributarios

El 31 de diciembre de 2019, se publicó en Registro Oficial la "Ley de Simplicidad y Progresividad Fiscal", que contiene varias reformas tributarias de impuestos directos e indirectos que apuntan a simplificar el sistema tributario y aumentar los ingresos fiscales. Las principales reformas se relacionan con retenciones por pago de dividendos, deducciones de la base imponible de impuesto a la renta, servicios gravados con impuesto al valor agregado, base imponible de impuesto a los consumos especiales, exenciones al impuesto a la salida de divisas; y, establecimiento de una contribución adicional anual por tres años, entre otras. La Ley tiene vigencia a partir del 1 de enero de 2020; por lo tanto, la Compañía no ha determinado impactos en los estados financieros separados al 31 de diciembre de 2019.

Precios de transferencia

La Compañía no está obligada a la presentación del anexo de operaciones con partes relacionadas y del informe integral de precios de transferencia por no tener operaciones contempladas ni cumplir con las condiciones especificadas en el artículo 3 de la resolución No. 455 del Servicio de Rentas Internas.

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios, la Compañía está expuesta 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, que permiten identificar dichos riegos, determinar su magnitud, proponer 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 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. El riesgo de crédito surge de los depósitos en bancos y por los ingresos por arrendamientos. Adicionalmente, las políticas de crédito en cuanto a importes y plazos han sido definidas de manera específica y en base a la naturaleza de los convenios suscritos con el socio.

Riesgo de liquidez - La Administración de la Compañía tienen la responsabilidad final por la gestión de liquidez, las cuales han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, por lo cual, se monitorea continuamente los flujos efectivos proyectados y reales con el vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Riesgo de tasa de interés - La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene un alto nivel de endeudamiento. El riesgo es

manejado por la Compañía manteniendo líneas de crédito abiertas y préstamos a tasas de interés fijas.

Clases y categorías de instrumentos financieros

	31/12/19	31/12/18
Activos financieros medidos a su costo amortizado:		
Efectivo y bancos (Nota 5)	1,121,494	91,560
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 6)	235,808	444,694
Inversiones en activos financieros (Nota 7)	20,825,461	20,665,423
Subtotal	22,182,763	21,201,677
Activos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados:		
Inversiones en activos financieros (Nota 7)	819,397	582,662
Total	23,002,160	21,784,339
Pasivos financieros medidos a su costo amortizado:		
Préstamos (Nota 11)	23,695,247	27,629,002
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar neto de anticipos (Nota 12)	2,996,066	3,187,434
Total	26,691,313	30,816,436

Índice de endeudamiento

El índice de endeudamiento del período sobre el que se informa es como sigue:

	31/12/19	31/12/18
Deuda (i) (Nota 11)	23,695,247	27,629,002
Efectivo y bancos (Nota 5)	(1,121,494)	(91,560)
Deuda neta	22,573,753	27,537,442
Patrimonio (ii)	20,527,918	17,889,788
Índice de deuda neta y patrimonio	1.10	1.54

(i) La deuda se define como préstamos a largo y corto plazo como se describe en la nota 11.

(ii) Incluye todas las reservas, capital y utilidades retenidas que son gestionados como patrimonio.

15. PATRIMONIO

Capital social - Consiste de 3,468,308 acciones de US$1.00 valor unitario, las cuales otorgan un voto por participación 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: Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	31/12/19	31/12/18
Utilidades retenidas - distribuibles	8,950,043	6,624,660
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	7,003,934	7,003,934
Total	15,953,977	13,628,594

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 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 - Durante el año 2019, la Compañía no distribuyó dividendos a sus accionistas. Mediante Acta de Junta de Accionistas del 24 de septiembre de 2018, los accionistas resolvieron distribuir dividendos por US$1.5 millones.

A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

16. INGRESOS FINANCIEROS

	Año terminado	
	31/12/19	31/12/18
Intereses por préstamos con relacionadas (Nota 18)	816,171	464,371
Intereses por préstamos a terceros	146,341	
Intereses implícitos	170,393	215,731
Otros	91,066	5,042
Total	1,223,971	685,144

17. GASTOS FINANCIEROS

	Año terminado	
	31/12/19	31/12/18
Intereses préstamos	1,993,875	2,071,312
Intereses implícitos	-	829,101
Impuesto Solca	2,542	107,341
Intereses por titularización	26,114	83,814
Costos bancarios	4,418	8,211
Total	2,026,949	3,099,799

18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

***Transacciones*:**

	Año terminado	
	31/12/19	31/12/18
Ingresos por arriendos:		
Int Food Services Corp. Sucursal Ecuador	4,197,722	4,066,879
Sushicorp S.A.		163,926
Shemlon S.A. (Sucursal Ecuador)	76,852	19,862
Deli Internacional S.A.	43,294	37,271
Otros menores	1,395	4,169
Total	4,319,263	4,292,107
Ingresos por dividendos:		
Barreto 167 S.A.		1,477,302
Fideicomiso Mercantil "Metropolitan Park II"	150,000	350,000
Fideicomiso Mercantil "He Park I"	75,000	241,585
Mainguar S.A.		45,878
Banco Produbanco S.A.	44,482	30,033
Banco Pichincha C.A.	21,030	13,345
Banco Guayaquil S.A.	6,737	4,835
Total	297,249	2,162,978
Intereses ganados:		
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso	638,814	369,695
Normantrust Group S.A.	99,643	71,589
Toarmina S.A.	29,923	
Royalstate S.A.	21,186	16,444
Dexicorp S.A.	17,714	
Otros	8,891	6,643
Total	816,171	464,371
Gastos por honorarios:		
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.	108,000	108,000

Saldos pendientes:

	31/12/19	31/12/18
Cuentas por cobrar comerciales (Nota 6):		
Int Food Services Corp. Sucursal Ecuador	41,129	27,262
Royalstate S.A.	17,981	
Normantrust Group S.A.	12,747	
Shemlon S.A.	8,186	
Deli Internacional S.A.	4,455	3,803
Otros	7,211	
Total	91,709	31,065
Dividendos por cobrar (Nota 6):		
Barreto 167 S.A.	86,102	336,102
Préstamos por cobrar (Nota 7)*:*		
Desarrollo de Viviendas sociales S.A. Deviso **(1)**	9,660,030	9,008,993
Magnolinco S.A. **(2)**	1,086,082	1,055,074
Aquarela Holding Aquaholding S.A. **(3)**	987,580	959,765
Normantrust Group S.A. **(4)**	902,200	1,454,157
Royalstate S.A. **(5)**	876,334	877,756
Leonardo Noboa **(6)**	375,407	729,066
Toarmina S.A. **(7)**	338,725	333,804
Dexicorp S.A.	251,500	-
Inmovensa S.A./Inmoexpres S.A.	250,000	243,233
Ecopowertrans S.A.	235,096	235,096
Sociedad Latinoamericana de Construcciones	104,609	104,608
Ecotragua S.A.	81,662	81,662
Andesbussines	71,300	-
Otros menores	38,772	40,725
Total	15,259,297	15,123,939
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 12)*:*		
Liconfitería S.A.	995,277	995,277
Synerassets S.A.	740,000	740,000
Dexicorp S.A.	67,934	67,934
Int Food Services Corp. Sucursal Ecuador		21,085
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.	30,937	36,576
Total	1,766,214	1,792,938
Dividendos por pagar (Nota 12)		
Rentas e Inmobiliaria Rentbil S.A.	1,320,111	1,328,111
Jucarcorp Group S.A.	85,945	85,944
Otros		35,486
Total	1,406,056	1,449,541

	31/12/19	31/12/18
Préstamos por pagar (Nota 11)*:*		
Int Food Services Corp. Sucursal Ecuador **(8)**	7,829,266	8,350,061
Porcinos del Ecuador Ecuapork S.A. **(9)**	901,544	
Rentas e Inmobiliaria Rentbil S.A. **(10)**	521,764	923,471
Dexicorp S.A.		385,000
Ennova Group S.A.	115,000	115,000
Fideicomiso Mercantil "Metropolitan Park I"	100,000	100,000
Embutser S.A.		197,590
Ecopowertrans S.A.	979	1,140
Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. DEVISO	107	110
Total	9,468,660	10,072,372

(1) Corresponde un préstamo entregado a Desarrollo de Viviendas Sociales S.A. Deviso de conformidad con el contrato suscrito el 1 de enero de 2018 por US$10.6 millones, por un plazo de 10 años, con una tasa de interés del 8% anual, con pagos de capital e interés al vencimiento. Durante el año 2019, se reconocieron intereses por US$639 mil.

(2) Corresponde a un préstamo entregado a Magnolinco S.A. según contrato suscrito el 29 de diciembre de 2014 y modificado según adendum del 29 de abril del 2019, por US$1.1 millones, a ser pagado hasta el 30 de diciembre del 2020. Durante el año 2019, la Compañía reconoció un ingreso por interés implícito de US$31 mil, utilizando una tasa del 2.9% anual.

(3) Corresponden a dos préstamos entregados Aquarela Holding Aquaholding S.A. por US$500 mil cada uno sin intereses, según contratos suscritos el 19 de diciembre del 2016 y 7 de noviembre de 2017, respectivamente, y cuyo vencimiento es a 3 años a partir de la suscripción de los mismos. Durante el año 2019, la Compañía reconoció un ingreso por interés implícito de US$27 mil, utilizando una tasa del 2.90% anual.

(4) Corresponde a un préstamo entregado a Normantrust Group S.A. según contrato suscrito el 2 de mayo de 2018 por US$1.4 millones, con una tasa de interés del 9% anual a 5 años plazo. Durante el año 2019, el interés generado fue de US$99 mil.

(5) Comprende a un préstamo entregado a Royalstate S.A. el 2 de enero de 2017 con vencimiento en enero del 2021, con una tasa de interés del 2% anual. Durante el año 2019, el interés generado fue de US$20 mil.

(6) Comprende un préstamo entregado a Leonardo Noboa sustentado en un pagaré firmado el 27 de julio de 2017 con un plazo de 90 días plazo a una tasa del 9% anual. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo por cobrar se encuentra pendiente de cobro y la Compañía ha reconocido intereses ganados por US$146 mil.

(7) Comprende un préstamo entregado a Toarmina S.A. de conformidad con el contrato suscrito el 1 de enero de 2019 por US$400 mil a ser pagado en 5 años plazo, con una tasa de intereses del 8% anual. Al 31 de diciembre de 2019, se ha reconocido intereses ganados por US$30 mil.

(8) Corresponde al saldo por pagar a INT Food Services Corp. (Sucursal Ecuador) de conformidad con el contrato suscrito el 2 de enero de 2016 y el adendum del 1 de enero del 2019, en el cual se establece que la relacionada podrá entregar valores en calidad de préstamo hasta el monto de US$15 millones, estableciéndose una tasa de interés del 9% anual y con un vencimiento hasta el 2 de enero del 2021. Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía registró gastos por concepto de intereses por US$619 mil.

(9) Corresponde a un préstamo otorgado por Ecuapork S.A. en diciembre del 2019 por 5 años, con una tasa de interés del 9% anual.

(10) Representa el saldo por pagar de préstamos recibidos de Rentas e Inmobiliaria Rentbil S.A. de acuerdo con el acuerdo suscrito el 2 de enero de 2018, en el cual se establece que la relacionada podrá entregar valores en calidad de préstamo hasta el monto de US$1.5 millones, estableciéndose una tasa de interés del 2% anual y un plazo de 60 meses contados a partir de la suscripción del acuerdo. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía reconoció intereses por US$17 mil.

19. COMPROMISOS

La Compañía mantiene propiedades de inversión que son arrendadas principalmente a sus compañías relacionadas. Los plazos de vigencia de los contratos tienen vencimientos hasta agosto del 2026, pudiendo estos ser renovables previo el acuerdo de las partes.

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

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". Lo cual conllevó al Gobierno de Ecuador a decretar el "estado de excepción", esto ha implicado la restricción de la circulación bajo ciertas condiciones. Esta situación ha limitado el desarrollo de actividades productivas no consideradas esenciales en el ámbito de la crisis sanitaria. La Compañía se encuentra evaluando activamente y respondiendo a los posibles efectos del brote de COVID-19 y los impactos a nivel de empleados, clientes, proveedores, y evaluando las acciones gubernamentales que se están tomando para reducir su propagación. Un detalle de las acciones tomadas por la Compañía es como sigue:

- El personal que brinda el soporte administrativo a la Compañía ha continuado trabajando a través de la modalidad de teletrabajo, quienes se han encontrado en constante comunicación con clientes, proveedores e instituciones financieras.

- Se han realizado acercamiento con los bancos con los que trabaja la Compañía, con el propósito de solicitar el diferimiento de las obligaciones financieras, con los cuales se han obtenido resultados favorables. Adicionalmente, el Grupo KFC cuenta con líneas de crédito abiertas con las instituciones financieras con las que trabaja, a las cuales es recurrirán en caso de ser necesario.

- Con el objetivo de mantener niveles adecuados de liquidez, se han acordado ampliaciones de los plazos de pago de las obligaciones con proveedores; que al ser, únicamente compañías relacionadas no ha existido una presión para cumplir con los pagos.

- Considerando que el principal cliente de la Compañía es su compañía relacionada INT Food Services Corp. (Sucursal Ecuador), la cual ha continuado operando con normalidad, no se prevén incumplimientos en los pagos de los cánones de arrendamiento por los bienes inmuebles que se mantienen en arrendamiento. Adicionalmente, INT Food Services Corp. (Sucursal Ecuador) es también uno de los principales acreedores de la Compañía, esto ha permitido que la Administración del Grupo KFC administre adecuadamente el flujo de manera que no existan impactos significativos en la Compañía.

Estas situaciones podrían impactar el negocio de la Compañía; sin embargo, con las medidas implementadas por la Administración y con el apoyo de sus compañías relacionadas, no se prevén impactos significativos en los estados financieros separados adjuntos.

Excepto por lo mencionado anteriormente, entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros separados (julio 30 del 2020), no se produjeron otros eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros separados adjuntos.

21. 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 julio 30 del 2020 y serán presentados a los Accionistas y Junta de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

Fornax Group Corp.
Narciza Espin
Apoderada Especial

Erika Paucar
Contadora General