

NANU INMOBILIARIA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

La Compañía fue constituida el 31 de julio del 2015 en la ciudad de Jipijapa e inscrita en el Registro Mercantil el 6 de mayo del mismo año.

La actividad principal es la Venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Para el desarrollo de su actividad la Compañía mantiene su oficina matriz ubicada en el Conjunto Las Tanusas, de la ciudadela La Boca de Cayo, kilómetro 6 ½ vía Puerto Cayo Manta, en la Provincia de Manabí.

1.2 Situación financiera del País

Si bien la economía ecuatoriana mejoró su desempeño durante los años 2019 y 2018, aún continúa en proceso de recuperación, dada la inestabilidad de los precios del petróleo, los bajos niveles de inversión, así como el alto endeudamiento del estado y déficit de la caja fiscal, que por ahora se sigue cubriendo con la contratación de deuda adicional.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, a través de la eliminación y optimización de ciertos subsidios, la reducción del tamaño del Estado con la fusión de varias entidades estatales y la obtención de financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros. Así también ha implementado ciertas reformas tributarias y de otra índole, que principalmente buscan fortalecer y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones de la Compañía.

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha 16 de junio del 2020 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) vigente al 31

NANU INMOBILIARIA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 están preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma internacional aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración exige su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos nacionales. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

NANU INMOBILIARIA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica los instrumentos financieros en las siguientes categorías: "costo amortizado" y "activos financieros a valor razonable". La administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantuvo activos y pasivos financieros en la categoría de "costo amortizado". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros al costo amortizado

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar a clientes y a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Pasivos financieros al costo amortizado

Representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar proveedores, compañías relacionadas y otras. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera solo cuando se convierta en una parte según las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente al precio de la transacción incluyendo los costos de transacción, excepto en la medición inicial de los activos financieros que se miden posteriormente a valor razonable con cambios en resultados.

NANU INMOBILIARIA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición posterior

(a) Activos financieros al costo amortizado:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por compañías relacionadas por los servicios prestados.

Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días.

(b) Pasivos financieros al costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por pagar proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.
- (ii) Otras cuentas por pagar: Corresponden a obligaciones por servicios recibidos de terceros. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 30 días.
- (iii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por préstamos recibidos para la operación. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia

NANU INMOBILIARIA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no mantiene provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a crédito tributario del impuesto a la salida de divisas. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.7 Inventario en construcción

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como equipamiento, evacuación y movimientos de tierra, etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia y legales, entre otros; costos financieros netos de acuerdo a la NIC No. 23. Las partidas de construcciones en curso serán activadas como propiedades una vez que se haya completado la construcción.

2.8 Propiedades y Equipos

Las propiedades y equipos se muestran al costo histórico menos las pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos. El monto neto de propiedad y equipo no excede su valor de utilización económica.

NANU INMOBILIARIA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no mantiene provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a crédito tributario del impuesto a la salida de divisas. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.7 Inventario en construcción

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como equipamiento, evacuación y movimientos de tierra, etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia y legales, entre otros; costos financieros netos de acuerdo a la NIC No. 23. Las partidas de construcciones en curso serán activadas como propiedades una vez que se haya completado la construcción.

2.8 Propiedades y Equipos

Las propiedades y equipos se muestran al costo histórico menos las pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos. El monto neto de propiedad y equipo no excede su valor de utilización económica.

NANU INMOBILIARIA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

El valor de la propiedad y los equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedad y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedad y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2019 la Compañía no ha efectuado construcciones de activos calificables.

2.9 Deterioro de activos no financieros (Propiedades y equipos)

Los activos sujetos a depreciación (propiedades y equipos) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse a su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.10 Impuesto a la renta corriente

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando

NANU INMOBILIARIA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

2.11 Beneficios a empleados

Beneficios de corto plazo: Se registran en un rubro específico o en el rubro de beneficios sociales del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimos tercer y cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la facturación de la venta y/o alquileres, en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega del bien o servicio al comprador, la cobranza de las cuentas por cobrar correspondiente está razonablemente asegurada y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

2.13 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) descritos en la Sección 2 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

NANU INMOBILIARIA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprenden los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía; además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de la Compañía estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los accionistas de la Compañía. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por los funcionarios de la Compañía, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a los accionistas medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de tasa de interés

Debido a que la Compañía no registra pasivos que generen intereses a tasas variables, no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

(b) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

La Compañía durante el año 2019 y 2018, concentró su apalancamiento netamente con partes relacionadas y proveedores y mantiene plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de servicios prestados que la Compañía mantiene.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja se maneja internamente se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:

- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos

NANU INMOBILIARIA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptimo para reducir el costo del capital.

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por pagar a proveedores	4.001	5.688
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	53.219	16.181
	<u>57.220</u>	<u>21.869</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	-	-
Deuda neta	<u>57.220</u>	<u>21.869</u>
Total patrimonio neto	1.059.170	800
Capital total	1.116.390	22.669

Las principales fuente de apalancamiento son sus compañías relacionadas.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Al 31 de diciembre 2019 y 2018 la Compañía no mantuvo estimaciones contables significativas

NANU INMOBILIARIA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de Instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2019</u> Corriente US\$	<u>2018</u> Corriente US\$
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por cobrar compañías y partes relacionadas	16.894	29.102
Total activos financieros	<u>16.894</u>	<u>29.102</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar proveedores	4.001	5.688
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	53.219	16.181
Total pasivos financieros	<u>57.220</u>	<u>21.869</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalentes de efectivo, y otras cuentas por cobrar y pagar se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. INVENTARIOS

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Construcción en curso (1)	112.115	71.286
	<u>112.115</u>	<u>71.286</u>

(1) Ver Nota 2.7.

NANU INMOBILIARIA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

7. PROPIEDADES

Los saldos de las propiedades se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u>
Al 1 de enero del 2018	
Costo	320.197
Depreciación acumulada	-
Valor en libros	<u>320.197</u>
Movimiento 2018	
Adiciones	-
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	<u>320.197</u>
Al 31 de diciembre del 2018	
Costo	320.197
Depreciación acumulada	-
Valor en libros	<u>320.197</u>
Movimiento 2019	
Adiciones (1)	<u>1.058.530</u>
Valor en libros al 31 de diciembre del 2019	<u>1.058.530</u>
Al 31 de diciembre del 2019	
Costo	1.378.727
Depreciación acumulada	<u>1.058.530</u>
Valor en libros	<u>2.437.257</u>

- (1) Corresponde a la Revalorización de las Propiedades ubicado al cantón Jipijapa de la ciudad de Manabí

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no existen gravámenes ni restricciones sobre las propiedades y equipos.

NANU INMOBILIARIA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

8. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	2019	2018
Proveedores locales	1.001	2.688
Otras cuentas por pagar	<u>3.000</u>	<u>3.000</u>
	<u>4.001</u>	<u>5.688</u>

9. SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2019 y 2018 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

(a) Saldos al 31 de diciembre:

	Relación	Transacción	2019	2018
<u>Cuentas por cobrar</u>				
Taliateli Inmobiliaria S.A.	Relacionada	Préstamo	-	29.102
Dayra Reyes Levoyer	Relacionada	Préstamo	<u>16.894</u>	-
Total por cobrar			<u>16.894</u>	<u>29.102</u>
<u>Cuentas por pagar corto plazo</u>				
Tanusurf S.A.	Relacionada	Préstamo	16.574	16.181
Taliateli Inmobiliaria S.A.	Relacionada	Préstamo	<u>36.645</u>	-
			<u>53.219</u>	<u>16.181</u>
<u>Cuentas por pagar largo plazo</u>				
La Tanusas Holding	Accionista	Préstamo	<u>319.397</u>	<u>319.397</u>
			<u>319.397</u>	<u>319.397</u>
Total por pagar			<u>372.616</u>	<u>335.578</u>

Los saldos por cobrar y por pagar a compañías relacionadas y accionistas no devengan intereses.

NANU INMOBILIARIA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

10. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación Fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2017 al 2019 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Impuesto a la renta

La composición del impuesto a la renta es la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta corriente	184	-
Cargo a los resultados integrales del año	<u>184</u>	<u>-</u>

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2019 y 2018 se determinó como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	25	-
Menos: Participación laboral	-	-
Utilidad antes de impuestos	<u>25</u>	<u>-</u>
Más: gastos no deducibles (1)	<u>813</u>	<u>-</u>
Total base imponible total de Impuesto a la Renta	838	-
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado	<u>184</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

(Véase página siguiente)

NANU INMOBILIARIA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>
Impuesto a la renta corriente causado	184
Menos	
Retenciones en la fuente efectuadas año corrientes	<u>(240)</u>
Saldo a favor	<u>(56)</u>

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por contribuyente siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Deben ser exportadores habituales, dedicarse a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y las compañías de turismo receptivo.

Reconciliación de la tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2019 y 2018 se muestra a continuación:

	<u>2019</u>
Utilidad antes del Impuesto a la renta	<u>25</u>
Tasa impositiva vigente	22%
	6
Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal	<u>179</u>
Impuesto a la renta	<u>184</u>
Tasa efectiva	736%

(d) Impuesto por recuperar y pagar

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Impuestos por recuperar:</u>		
Crédito tributario de IVA	3.193	1.896
Crédito tributario del IR	56	-
	<u>3.249</u>	<u>1.896</u>

NANU INMOBILIARIA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>
<u>Impuestos por pagar:</u>	
Retenciones a la renta de impuesto a la renta	35
Impuesto al valor agregado IVA y retenciones	1.476
	<u>1.511</u>

(e) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas, mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el segundo suplemento del RO. 511 del viernes 29 de mayo del 2015 solicitó se prepare y remita por parte de la empresa un Informe Integral de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000 (Anexo e Informe) o US\$3.000.000 (Anexo). En la referida Resolución se establece además las operaciones que no deben contemplarse para el análisis del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia y se menciona que no sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

La Administración de la Compañía ha concluido que no existen impactos sobre la provisión de impuesto a la renta corriente para los años 2019 y 2018, considerando que las transacciones mantenidas con Compañías y partes relacionadas locales y del exterior cumplen con el principio de plena competencia. Además la Compañía no ha efectuado durante los años 2019 y 2018 operaciones que superen los montos establecidos para elaborar el informe y el anexo de operaciones con partes relacionadas.

(f) Otros aspectos

Otros asuntos – Reformas Tributarias

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%.

NANU INMOBILIARIA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.

- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.

- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.

- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.

- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

La administración de la Compañía, luego del análisis efectuado no esperan efectos significativos en sus operaciones.

11. ANTICIPO DE CLIENTES

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipo de clientes (1)	<u>73.506</u>	<u>73.506</u>
	<u>73.506</u>	<u>73.506</u>

(1) Corresponden valores entregados en el período 2015 por parte del Sr. Mosieur Amed por US\$56.076 y Ghadeer Mutahhir por US\$17.430, por concepto de anticipo por compra de terreno.

NANU INMOBILIARIA S.A.**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)**12. CAPITAL SOCIAL**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 comprende 800 acciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una y está conformado de la siguiente manera:

<u>Nombre</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Acciones</u>	<u>%</u>
Bouquet Roldan Crespo Bernardo Ernesto	Chile	1	0,1%
Las Tanusas Holding Ltd.	Islas Vírgenes Británicas	799	99,9%
		<u>800</u>	<u>100,0%</u>

13. RESULTADOS ACUMULADOSResultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

14. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición:

2019:

<u>Descripción</u>	<u>Gastos de administración</u>	<u>Gastos financiero</u>	<u>Total</u>
Sueldos y salarios	4.941	-	4.941
Beneficios sociales	1.012	-	1.012
Honorarios profesionales	4.511	-	4.511
Impuestos, contribuciones y otros	652	-	652
Cargos bancarios	-	7	7
Otros gastos menores	38	-	38
	<u>11.154</u>	<u>7</u>	<u>11.161</u>

NANU INMOBILIARIA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

15. EVENTOS SUBSECUENTES

A finales del 2019, surgieron noticias de China sobre una enfermedad (Covid-19) infecciosa causadas por un nuevo virus (Coronavirus). Tanto este nuevo virus como la enfermedad que provoca eran desconocidos antes de que estallara el brote en Wuhan (China) en diciembre de 2019.

La situación al final del año era que un número limitado de casos de un virus desconocido habían sido reportados. Con fecha 11 de Marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como "pandemia global" al brote de coronavirus (Covid-19). Actualmente la COVID-19 es una pandemia que afecta a muchos países de todo el mundo.

Dados los efectos sanitarios de esta pandemia, el Gobierno del Ecuador se encuentra adoptando medidas tendientes a evitar su propagación, en todos los sectores se han logrado efectuar acciones desde económicas, tributarias, sociales e inclusive hasta de movilización, encaminando con ello a mantener prioritariamente la salud de los ecuatorianos, conservar las plazas de trabajo y minimizar los efectos de la caída de la economía.

En el mercado que se desenvuelve Nanu Inmobiliaria S.A. Venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, teniendo un impacto directamente en los ingresos de la Compañía a través de este confinamiento de la cuarentena en los meses subsecuentes del mes de marzo, abril, mayo.

Por lo que la empresa ha intentado mantenerse a flote comercial sin necesidad realizar préstamos a instituciones financieras para poder cubrir los pagos a proveedores; y así evitar deudas futuras que generen intereses a corto y largo plazo, lo que ha ocasionado una disminución financiera en el presupuesto de la Compañía, por el periodo 2020, esperando que la economía y las ventas mejoren en este segundo semestre del periodo ejecutando planes de acciones comerciales.

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se han revelado en los mismos y que ameriten mayor exposición.



Ing. Dayra Isabel Reyes Levoyer
Representante Legal



C.P.A. Eugenia Meza Valdiviezo
Contadora General