

MAGNETOCORP S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018

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

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los miembros del Directorio y Accionistas de
MAGNETOCORP S.A.

Opinión con salvedades

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de MAGNETOCORP S.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, excepto por el efecto del asunto descrito en el párrafo 3 de la sección *Fundamento de la opinión con salvedades* los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los demás aspectos importantes, la situación financiera de MAGNETOCORP S.A. al 31 de diciembre del 2019 y 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión con salvedades

3. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía ha reclasificado como propiedades de inversión 12 (2018: 9) suites hoteleras, mismas que fueron revalorizadas causando ingresos en el resultado del período por US\$909,864 (2018: US\$716,331). Lo antes mencionado difiere del tratamiento contable establecido en el párrafo 7 de la NIC 40, ver Notas 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO y 20. OTROS INGRESOS, NETO.
4. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
5. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
6. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedades.

Asunto de énfasis

7. Queremos llamar la atención sobre la Nota 22. EVENTOS SUBSECUENTES de los estados financieros, que describe la incertidumbre relacionada con los efectos de las medidas ordenadas a partir del 13 de marzo del 2020 por el gobierno ecuatoriano para contener la propagación del Covid-19 en el país. Hasta la fecha de la emisión de esta opinión (Junio 22, 2020), la Compañía que se dedica principalmente a la prestación de servicios hoteleros, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, cerró temporalmente sus actividades a partir del 23 de marzo del 2020, como se describe en la Nota 22. EVENTOS SUBSECUENTES. Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con esta situación; sin embargo, no nos es posible aún establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados financieros y las operaciones futuras. Este asunto de énfasis no modifica nuestra opinión.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

8. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Junio 22, 2020, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.
9. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas y Directores en relación con los estados financieros

10. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
11. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
12. Los Accionistas y Directores son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

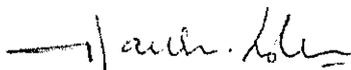
Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

13. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

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

Guayaquil, Ecuador
Junio 22, 2020



Mario A. Hansen Holm
Matrícula CPA G.10.923

Hansen-Holm & Co.
Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.
SC. RNAE - 003

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros de MAGNETOCORP S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de evaluación continua profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

MAGNETOCORP S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	5	181,624	147,121
Cuentas por cobrar	6	315,196	343,312
Partes relacionadas	7	58,519	53,442
Inventarios	8	50,777	41,712
Impuestos anticipados y otros activos	9	161,088	102,907
Total activos corrientes		<u>767,204</u>	<u>688,494</u>
Propiedad, instalaciones, mobiliario y equipos, neto	10	13,537,478	14,586,411
Propiedades de inversión, neto	11	3,224,139	1,590,224
Otros activos	12	133,614	171,462
Impuesto diferido	18	24,393	24,393
Total activos		<u>17,686,828</u>	<u>17,060,984</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones bancarias	13	1,266,984	826,830
Cuentas por pagar	14	1,084,787	672,908
Partes relacionadas	7	48,829	22,627
Gastos acumulados	15	232,290	186,811
Total pasivos corrientes		<u>2,632,890</u>	<u>1,709,176</u>
Obligaciones bancarias	13	2,642,020	3,281,462
Partes relacionadas, largo plazo	7	306,500	0
Obligaciones por beneficios a los empleados	16	124,331	133,198
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	19	10,363,891	10,363,891
Reserva legal	19	140,201	132,962
Resultados acumulados	19	1,433,056	1,367,908
Resultados del ejercicio		43,939	72,387
Total patrimonio		<u>11,981,087</u>	<u>11,937,148</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>17,686,828</u>	<u>17,060,984</u>

Las notas 1 - 22 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

MAGNETOCORP S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Ingresos por actividades ordinarias</u>			
Habitaciones		3,432,630	3,896,202
Alimentos, bebidas y otros		430,906	533,210
Total ingresos por actividades ordinarias		<u>3,863,536</u>	<u>4,429,412</u>
<u>Costos y gastos</u>			
Costo de ventas por habitaciones, A&B y otros		(1,218,462)	(1,237,092)
Gastos de ventas		(210,896)	(207,023)
Gastos administración		(2,274,168)	(2,368,059)
Depreciación y amortización		(497,144)	(480,822)
Total costos y gastos		<u>(4,200,670)</u>	<u>(4,292,996)</u>
Utilidad operacional bruta		(337,134)	136,416
Gastos de administración Barceló		<u>(136,288)</u>	<u>(204,927)</u>
(Pérdida) operacional neta		(473,422)	(68,511)
Gasto financiero		(467,473)	(508,566)
Otros ingresos, neto	20	<u>1,026,776</u>	<u>775,522</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		85,881	198,445
Participación a trabajadores	17	(12,882)	(29,767)
Impuesto a las ganancias	17	<u>(29,060)</u>	<u>(96,291)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>43,939</u>	<u>72,387</u>

Las notas 1 - 22 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

MAGNETOCORP S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultados del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2017	10,363,891	127,728	1,320,807	52,335	11,864,761
Transferencia a resultados acumulados			52,335	(52,335)	0
Transferencia a reserva legal, ver Nota 19. PATRIMONIO		5,234	(5,234)		0
Utilidad neta del ejercicio			72,387	72,387	72,387
Saldos a diciembre 31, 2018	10,363,891	132,962	1,367,908	72,387	11,937,148
Transferencia a resultados acumulados			72,387	(72,387)	0
Transferencia a reserva legal, ver Nota 19. PATRIMONIO		7,239	(7,239)		0
Utilidad neta del ejercicio			43,939	43,939	43,939
Saldos a diciembre 31, 2019	10,363,891	140,201	1,433,056	43,939	11,981,087

Las notas 1 - 22 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

MAGNETOCORP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Cobros a clientes	3,919,875	4,333,210
Pagos a proveedores, empleados y otros	(3,413,988)	(3,923,085)
Pago de intereses de obligaciones bancarias	<u>(416,215)</u>	<u>(471,725)</u>
Efectivo neto (utilizado) por actividades de operación	89,672	(61,600)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de propiedad, instalaciones, mobiliario y equipos y activos de operación, netos	<u>(162,380)</u>	<u>(196,761)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(162,380)	(196,761)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Efectivo recibido por préstamos	997,082	1,007,645
Efectivo pagado por préstamos y sobregiros bancarios	<u>(889,871)</u>	<u>(814,800)</u>
Efectivo neto provisto en actividades de financiación	107,212	192,845
(Disminución) neta en efectivo	34,503	(65,516)
Efectivo al comienzo del año	147,121	212,637
Efectivo al final del año	181,624	147,121

Las notas 1 - 22 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

MAGNETOCORP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	43,939	72,387
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación	477,186	460,866
Provisión intereses	66,368	47,495
Provisión beneficios sociales	56,818	66,432
Provisión honorarios Barceló	16,013	33,915
Obligaciones por beneficios a los empleados	0	35,489
Amortización diferidos y activos de operación	47,925	59,835
Impuesto a las ganancias y participación a trabajadores	41,942	126,058
Actualización del valor razonable de propiedades de inversión, neto	(909,864)	(716,331)
Otras provisiones	(37,350)	(33,639)
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otras	24,488	(49,015)
Inventarios	(9,066)	2,281
Cuentas por pagar y otras	<u>271,273</u>	<u>(167,373)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	<u>89,672</u>	<u>(61,600)</u>

Las notas 1 - 22 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

MAGNETOCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

MAGNETOCORP S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 2 de diciembre de 1994. La Compañía tiene por objeto dedicarse a la actividad hotelera y turística, así como también a la venta de departamentos. Las operaciones de la Compañía en general tienden a ser estacionales, durante la temporada playera en la costa ecuatoriana, usualmente de diciembre a mayo. Esta estacionalidad afecta los resultados operativos de la Compañía y flujos de caja que son más altos durante este período.

Con fecha 4 de junio del 2000, la Administración de la Compañía suscribió un contrato de servicios de administración con Barceló Hospitality USA, Inc., para la gestión en exclusiva, la dirección técnica y la operación completa de comercialización y explotación del Hotel Colón Miramar, con todas sus instalaciones comerciales e industriales, ver Nota 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de servicios de administración con Barceló Hospitality USA, Inc.

Con fecha 1 de julio del 2001, se firmó un contrato de subrogación de gestión mediante el cual Barceló Hospitality USA, Inc. cede todos los derechos y obligaciones que dimanen del contrato celebrado el 4 de junio del 2000 con Barceló Gestión Hotelera S.L.

Con fecha 20 de diciembre del 2019, la Compañía termina por mutuo acuerdo el contrato de Management con Barceló Gestión Hotelera S.L., en ese sentido ambas partes acuerdan el cese de la gestión del Hotel por parte de Barceló Gestión Hotelera S.L., siendo la Compañía la única responsable de dicha gestión y declarando que el Hotel se encuentra en pleno y correcto funcionamiento y estado. Desde la firma del acuerdo la Compañía se obliga a no utilizar el nombre, logo y marca y cualesquiera signos distintivos de Barceló Gestión Hotelera S.L.

El paro nacional de actividades que se registró a nivel nacional durante la primera quincena del mes de octubre, derivado de las medidas económicas anunciadas por parte del Gobierno Nacional, mismas que posteriormente fueron derogadas, afectó de manera considerable la economía de los diferentes sectores estratégicos del país, siendo el sector hotelero uno de los más golpeados. La industria hotelera evidenció en los meses de octubre y noviembre del 2019, cancelaciones tanto de las reservas (locales y extranjeras) así como en los diferentes eventos / programas gastronómicos, incidiendo negativamente en los niveles de ingresos.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados al Directorio para la aprobación, y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 29 de abril del 2019.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

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

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

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan

a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

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

c) Inventarios

Los inventarios están valuados al costo o a su valor neto de realización, el que resulte menor, calculado para productos que son utilizados en la operación de la Compañía, utilizando para estos inventarios el método promedio ponderado para la imputación de las salidas de dichos inventarios.

d) Propiedad, instalaciones, mobiliario y equipos

La propiedad, instalaciones, mobiliario y equipos se encuentran registrados a su valor razonable. La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta. A continuación, se indican los periodos de depreciación aplicados por la Compañía:

Edificios	58 años
Instalaciones	15 años
Maquinarias y equipos	10 años
Muebles y enseres	10 años
Vehículos	5 años
Equipo de computación	3 años

e) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión incluyen terrenos y departamentos presentados bajo el modelo del valor razonable, reconociendo en el año los cambios en resultados, ver Notas 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN y 20. OTROS INGRESOS, NETO.

f) Activos de operación

Los activos de operación incluyen principalmente vajilla, cristalería, cubertería y lencería los cuales son ajustados contra los resultados de acuerdo con el tiempo de vida útil y a los inventarios físicos anuales. A continuación, se indican los periodos de amortización aplicados por la Compañía:

Cubertería	10 años
Loza y vajilla	10 años
Cristalería	5 años
Lencería	5 años
Utensilios de habitaciones	5 años
Utensilios de cocina	5 años

g) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal

del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

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

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

h) Obligaciones por beneficios a los empleados

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

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

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

Los supuestos actuariales utilizados por Actuaría Consultores Cía. Ltda. para determinar la provisión presentada en el informe son las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento	8.21%	7.72%
Tasa de rotación de personal	11.80%	11.80%
Tasa de incremento salarial	3.00%	2.30%

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

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

i) Participación a trabajadores

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

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

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

j) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de las actividades hoteleras. El ingreso por actividades hoteleras es reconocido cuando el servicio es prestado.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. Las actividades de administración de riesgos de la Compañía tratan de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Administrativa Financiera de la Compañía tiene a su cargo el control de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

a) Riesgo de competencia

La Compañía utiliza estrategias de mercadeo que contrarrestan los riesgos de competencias y precios, mediante la diversificación de mercados, por medio de una segmentación con condiciones específicas y precios para cada uno de ellos. Adicionalmente, se han firmado convenios con una duración de 1 año o más.

b) Riesgo de crédito

El riesgo crediticio es contratado a través de la evaluación y análisis de transacciones individuales, para lo cual se realiza una evaluación sobre deudas vencidas cuya cobranza se estima remota para determinar la provisión requerida por incobrabilidad.

c) Riesgo de liquidez

La liquidez se controla a través del cálculo de los vencimientos de sus activos y pasivos, y de la obtención de línea de crédito que le permite desarrollar sus actividades normalmente.

d) Administración de riesgo de capital

El objetivo de la Compañía al administrar el capital es salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base de la ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula dividiendo la deuda neta entre el patrimonio. La deuda neta corresponde al total de endeudamiento (incluyendo los préstamos corrientes y no corrientes) menos el efectivo y equivalentes de efectivo.

De acuerdo con la evaluación realizada por la Administración para superar el índice de apalancamiento, tenemos lo siguiente:

- Reestructuración de los plazos de los préstamos contraídos con el banco respectivo; e,
- Incremento en los flujos proyectados para los siguientes años en los cuales se prevén aumentos significativos en los ingresos operacionales de la Compañía.

5. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el efectivo se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja	4,450	4,450
Bancos (1)	<u>177,174</u>	<u>142,671</u>
	<u>181,624</u>	<u>147,121</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye US\$15,909 (2018: US\$43,419) en bancos locales y US\$161,265 (2018: US\$99,252) en cuenta a favor del Fideicomiso de Flujos Magnetocorp, ver Nota 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Constitución del Fideicomiso Mercantil "Fideicomiso de Flujos Magnetocorp".

6. CUENTAS POR COBRAR

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes	231,667	261,426
Otros	<u>83,529</u>	<u>81,886</u>
	<u>315,196</u>	<u>343,312</u>

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el saldo de las cuentas por cobrar en el corto plazo con partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Astecnia Cía. Ltda.	58,519	0
Salinascondominium S.A. (1)	<u>0</u>	<u>53,442</u>
	<u>58,519</u>	<u>53,442</u>

(1) Corresponde principalmente a US\$40,874 por saldo a favor por dación en pago, ver Notas 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Escritura de dación en pago otorgada por Magnetocorp S.A. a favor de Salinascondominium S.A. y 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el saldo de las cuentas por pagar en el corto plazo con partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Astecnia Cía. Ltda. (2) (3)	38,338	13,867
Hotel Colón Internacional C.A. (3)	10,481	8,760
Salinascondominium S.A.	<u>10</u>	<u>0</u>
	<u>48,829</u>	<u>22,627</u>

(2) Ver Nota 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de concesión.

(3) Ver Nota 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de mutuo con Hotel Colón Internacional C.A. y Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda.

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

Hotel Colón Internacional C.A. (3) (4)

Préstamos sobre firma de pagaré con vencimiento desde enero a diciembre 2021, con una tasa de interés del 9.7612%

<u>306,500</u>
<u>306,500</u>

(4) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a saldos de financiamiento recibido durante el año 2019 para capital de trabajo, ver Nota 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Alquiler	54,000	21,672
Intereses pagados	19,304	48,936
Reembolso de gastos	11,412	12,568

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

8. INVENTARIOS

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inventario de alimentos	20,798	12,973
Inventario de bebida	9,813	10,256
Otros inventarios	20,166	18,483
	<u>50,777</u>	<u>41,712</u>

9. IMPUESTOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de impuestos anticipados y otros activos se forma de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
IVA crédito tributario	23,112	22,184
Retenciones en la fuente	57,465	32,654
Reclamos al SRI	37,350	33,639
Retenciones de IVA	4,490	4,593
Gastos pagados por anticipado	13,465	9,837
Anticipo Impuesto a la renta	25,206	0
	<u>161,088</u>	<u>102,907</u>

... Ver página siguiente Nota 10. PROPIEDAD, INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPOS, NETO.

10. PROPIEDAD, INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de propiedad, instalaciones, mobiliario y equipos, neto es el siguiente:

	2019					Total
	Terreno, edificios e instalaciones (1) 5%	Obra en curso -	Maquinarias y equipos 3 - 10%	Muebles y enseres 10%	Vehículos 20%	
Saldo inicial	13,971,900	62,383	254,884	278,930	18,314	14,586,411
Adiciones, neto	10,859	69,071	34,186	61,456	0	175,572
Reclasificaciones (2)	(687,886)	(83,828)	0	0	0	(771,714)
Ajustes	868	(22,800)	(363)	0	0	(22,295)
Depreciación del año	(313,893)	0	(47,021)	(53,778)	(15,804)	(430,496)
Saldo final	12,981,848	24,826	241,686	286,608	2,510	13,537,478

	2018					Total
	Terreno, edificios e instalaciones 5%	Obra en curso -	Maquinarias y equipos 3 - 10%	Muebles y enseres 10%	Vehículos 20%	
Saldo inicial	14,924,049	11,892	215,636	318,642	40,481	15,510,700
Adiciones, neto	7,276	115,386	28,436	15,683	0	166,781
Reclasificaciones (2)	(632,529)	(64,228)	53,840	0	0	(642,917)
Ajustes	0	(667)	0	0	0	(667)
Depreciación del año	(326,896)	0	(43,028)	(55,395)	(22,167)	(447,486)
Saldo final	13,971,900	62,383	254,884	278,930	18,314	14,586,411

(1) La alícuota hotelera del edificio principal se encuentra garantizando el préstamo con el Banco del Pacífico S.A. por la construcción del proyecto denominado "Ampliación del Hotel Barceló Colón Miramar", ver Notas 13. OBLIGACIONES BANCARIAS y 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías bancarias.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, incluye reclasificación de 12 departamentos (2018: 9 departamentos), ver Nota 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO.

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

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

	<u>2019</u>		
	<u>Terreno</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
% de depreciación	-	2%	
Saldo inicial	373,821	1,216,403	1,590,224
Reclasificación (1)	75,233	696,481	771,714
Actualización de valor razonable (2)	120,931	788,933	909,864
Depreciación del año	0	(47,663)	(47,663)
Saldo final	<u>569,985</u>	<u>2,654,154</u>	<u>3,224,139</u>

	<u>2018</u>		
	<u>Terreno</u>	<u>Edificios (2)</u>	<u>Total</u>
% de depreciación	-	2%	
Saldo inicial	823,427	30,717	854,144
Reclasificación (1)	61,433	581,484	642,917
Actualización de valor razonable (2)	98,749	617,582	716,331
Ventas (3)	(609,788)	0	(609,788)
Depreciación del año	0	(13,380)	(13,380)
Saldo final	<u>373,821</u>	<u>1,216,403</u>	<u>1,590,224</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a reclasificación de 12 departamentos (2018: 9 departamentos), ver Nota 10. PROPIEDAD, INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPOS, NETO.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, de acuerdo con Informe valuatorio No. avalúo PA-6223 (2018: No. avalúo PA-5836) efectuado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se realizó la actualización del valor razonable de 12 departamentos ubicados en la Torre principal (2018: 9 departamentos), ver Nota 20. OTROS INGRESOS, NETO.

(3) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a transacción de dación en pago, ver Notas 7. PARTES RELACIONADAS y 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Escritura de dación en pago otorgada por Magnetocorp" a favor de Salinascondominium S.A.

12. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de otros activos se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos de operación	255,062	244,985
Software	199,579	199,579
Amortización (1)	(371,381)	(323,456)
Cuentas por cobrar Casino	50,354	50,354
	<u>133,614</u>	<u>171,462</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de la amortización es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2017	(307,526)
Bajas	43,905
Amortización del año	<u>(59,835)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2018	(323,456)
Amortización del año	<u>(47,925)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2019	<u>(371,381)</u>

13. OBLIGACIONES BANCARIAS

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

	<u>Porción</u> <u>corriente</u>	<u>2019</u> <u>Porción</u> <u>largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco del Pacífico S.A. (1)</u>			
Préstamos hipotecarios pagaderos hasta julio 2025, a una tasa de interés del 9.76% anual	967,967	2,615,126	3,583,093
Sobregiro bancario	85,581	0	85,581
<u>Banco del Austro S.A. (1)</u>			
Préstamo hipotecario con vencimiento hasta marzo del 2020, a una tasa de interés del 9.76% anual	44,995	0	44,995
<u>Banco Diners Club del Ecuador S.A. (1)</u>			
Pagare a la orden con vencimiento hasta abril del 2021, a una tasa de interés del 9.76% anual	168,441	26,894	195,335
	<u>1,266,984</u>	<u>2,642,020</u>	<u>3,909,004</u>

	<u>Porción</u> <u>corriente</u>	<u>2018</u> <u>Porción</u> <u>largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco del Pacífico S.A. (1)</u>			
Préstamos hipotecarios pagaderos hasta julio 2025, a una tasa de interés del 9.76% anual	395,349	3,155,053	3,550,402
<u>Banco del Austro S.A. (1)</u>			
Préstamo hipotecario con vencimiento hasta marzo del 2020, a una tasa de interés del 9.76% anual	128,007	34,016	162,023
<u>Banco Diners Club del Ecuador S.A. (1)</u>			
Pagare a la orden con vencimiento hasta abril del 2020, a una tasa de interés del 9.76% anual	259,696	92,393	352,089
<u>Banco Pichincha C.A.</u>			
Sobregiro bancario	43,778	0	43,778
	<u>826,830</u>	<u>3,281,462</u>	<u>4,108,292</u>

(1) Ver Nota 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías bancarias.

14. CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	727,012	310,274
Depósito de clientes (1)	220,785	240,049
Impuestos por pagar	70,622	75,090
Otros	66,368	47,495
	<u>1,084,787</u>	<u>672,908</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye depósitos de clientes para reserva de habitaciones.

15. GASTOS ACUMULADOS

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beneficios sociales (1)	71,765	77,676
IESS por pagar	24,543	25,925
Otros	135,982	83,210
	<u>232,290</u>	<u>186,811</u>

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

	<u>Décimo</u> <u>tercero</u>	<u>Décimo</u> <u>cuarto</u>	<u>Fondo de</u> <u>reserva</u>	<u>Desahucio</u> <u>(i)</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2017	5,327	36,742	2,286	19,369	63,724
Provisión del año	66,332	52,078	28,981	14,529	161,920
Pagos efectuados	(65,533)	(49,533)	(28,407)	(4,495)	(147,968)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	6,126	39,287	2,860	29,403	77,676
Provisión del año	64,991	48,829	31,546	15,326	160,691
Pagos efectuados	(66,346)	(53,034)	(31,896)	(15,326)	(166,602)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	<u>4,771</u>	<u>35,081</u>	<u>2,509</u>	<u>29,403</u>	<u>71,764</u>

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

16. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

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

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía tiene registrada una obligación por beneficios a los empleados sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente, el movimiento de la jubilación patronal es el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre del 2017	97,709
Costo laboral e interés neto	27,290
Pérdida actuarial	8,199
Saldo al 31 de diciembre del 2018	133,198
Costo laboral e interés neto	34,886
Pérdida actuarial	(27,121)
Reducciones y liquidaciones anticipadas	(16,632)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	124,331

17. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25% (2018: 25%).

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	85,880	198,445
Participación a trabajadores	(12,882)	(29,767)
Gastos no deducibles	81,987	107,376
Amortización pérdidas	(38,746)	
Utilidad gravable	116,239	276,054
Impuesto corriente	29,060	69,014
Anticipo mínimo determinado	0	106,363
Impuesto diferido	0	(10,072)

18. IMPUESTO DIFERIDO

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	24,393	14,321
Ajuste del año	0	10,072
Saldo final	24,393	24,393

19. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 10,363,891 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal

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

Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 29 de abril del 2019, se aprueba que se destine el 10% de la utilidad neta a la reserva legal por US\$7,239, y la diferencia pase a formar parte de la cuenta resultados acumulados.

Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

Al 31 de diciembre del 2019, incluye utilidades acumuladas de ejercicios anteriores por US\$1,433,057 (2018: US\$1,367,908).

20. OTROS INGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, otros ingresos, neto incluyen lo siguiente lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Actualización de valor razonable de propiedades de inversión (1)	909,864	716,331
Ingresos por reclamos tributarios	37,350	33,639
Otros	<u>79,562</u>	<u>25,552</u>
	<u>1,026,776</u>	<u>775,522</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye el efecto de la actualización del valor razonable de 12 departamentos ubicados en la Torre principal (2018: 9 departamentos), ver Nota 11.
PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO.

21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Contrato de servicios de administración con Barceló Hospitality USA, Inc.

Con fecha 4 de junio del 2000, la Administración de la Compañía suscribió un contrato de servicios de administración con Barceló Hospitality USA, Inc., para la gestión en exclusiva, la dirección técnica y la operación completa de comercialización y explotación del Hotel Colón Miramar, con todas sus instalaciones comerciales e industriales. Este convenio tiene una duración de 10 años contados desde el 1 de julio del 2000, el cual mantiene una cláusula de renovación automática cada cinco años, en el caso de no existir indicios por alguna de las partes de dar por terminado el contrato, la propietaria se compromete a pagar honorarios sobre los ingresos operacionales, sobre los beneficios de explotación y por el marketing corporativo.

Con fecha 1 de julio del 2001, se firmó un contrato de subrogación de gestión mediante el cual Barceló Hospitality USA, Inc. cede todos los derechos y obligaciones que dimanen del contrato celebrado el 4 de junio del 2000 con Barceló Gestión Hotelera S.L.

Terminación por mutuo acuerdo del contrato de management suscrito el 4 de junio de 2000.

Con fecha 20 de diciembre del 2019, la Compañía termina por mutuo acuerdo el contrato de Management con Barceló Gestión Hotelera S.L., en ese sentido ambas partes acuerdan el cese de la gestión del Hotel por parte de Barceló Gestión Hotelera S.L., siendo la Compañía la única responsable de dicha gestión y declarando que el Hotel se encuentra en pleno y correcto funcionamiento y estado. Desde la firma del acuerdo la Compañía se obliga a no utilizar el nombre, logo y marca y cualesquiera signos distintivos de Barceló Gestión Hotelera S.L.

Durante el año 2019, la Compañía registró en los resultados por estos conceptos US\$257,306 (2018: US\$323,045), derechos administrativos por US\$136,288 (2018: US\$204,927) y promoción comercial por US\$121,018 (2018: US\$118,118).

Constitución del Fideicomiso Mercantil "Fideicomiso de Flujos Magnetocorp"

Con fecha 8 de noviembre del 2016, se constituyó el Fideicomiso de Flujos Magnetocorp, en el cual el único beneficiario es el Banco del Pacífico S.A., la Fiduciaria contratada es la compañía Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. El objetivo del fideicomiso es pagar las obligaciones mantenidas con el banco, a través de los recursos provenientes de la recaudación por cobros de tarjeta de crédito visa y mastercard en cada uno de los servicios que la constituyente ofrece, ver Nota 5. EFFECTIVO.

La alícuota hotelera del edificio principal se encuentra garantizando el préstamo con el Banco del Pacífico S.A. por la construcción del proyecto denominado "Ampliación Hotel Barceló Salinas", ver Nota 13. OBLIGACIONES BANCARIAS.

Contrato de mutuo con Hotel Colón Internacional C.A.

Con fecha 30 de enero del 2019, la Compañía firma un contrato de préstamo a mutuo con Hotel Colón Internacional C.A. por la cantidad de hasta US\$400,000, mediante varios desembolsos que el prestatario solicite, con una tasa de interés anual del 9.76% y con fecha de vencimiento 720 días contados a partir de la fecha de cada uno de los desembolsos, en una sola cuota ordinaria al final del plazo, ver Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

Al 31 de diciembre del 2019, los valores pendientes por cancelar en el largo plazo ascienden a US\$ 306,500.

Al 31 de diciembre del 2018, el préstamo fue cancelado mediante escritura de dación de pago de terrenos.

Con fecha 20 de diciembre del 2017, se firma el adendum modificatorio al contrato de mutuo, donde se modifica la cláusula tercera: plazo, interés y forma de pago, definiéndose que el plazo se va a extender hasta el 30 de junio del 2019, ver Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

Con fecha 4 de diciembre del 2015, la Compañía firma un contrato de préstamo con Hotel Colón Internacional C.A. por un monto de US\$400,000, con una tasa de interés anual del 9.76% y con fecha de vencimiento al 31 de diciembre del 2018, en una sola cuota ordinaria al final del plazo, ver Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

Contrato de mutuo con Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda.

Al 31 de diciembre del 2018, el préstamo fue cancelado mediante escritura de dación de pago de terrenos.

Con fecha 20 de diciembre del 2017, se firma el adendum modificatorio al contrato mutuo, donde se modifica la cláusula tercera: plazo, interés y forma de pago, definiéndose que el pazo se va a extender hasta el 30 de junio del 2019, ver Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

Con fecha 25 de octubre del 2016, la Compañía firma un contrato de préstamo con Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda. por un monto de US\$100,000, con una tasa de interés anual del 9.76% y con fecha de vencimiento al 31 de diciembre del 2018, en una sola cuota ordinaria al final del plazo, ver Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

Escritura de dación en pago otorgada por Magnetocorp S.A. a favor de Salinascondominium S.A.

Con fecha 20 de diciembre del 2018, la Compañía incorpora en el registro de escrituras públicas una dación de pago a favor de la compañía Salinascondominium S.A.

Salinacondominium S.A. tiene por accionistas a las compañías Hotel Colón Internacional C.A., y Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda., quienes han autorizado que la transferencia de los inmuebles materia de este contrato como dación de pago se realice a favor de Salinascondominium S.A., por el total de las obligaciones pendientes de pago por US\$568,914. Con los antecedentes expuestos la compañía MAGNETOCORP S.A. entrega y transfiere mediante el mecanismo de dación en pago, con el fin de dejar saldadas las obligaciones con sus acreedores.

El inmueble se encuentra valorado en US\$609,788, monto que cubre la totalidad de las obligaciones pendientes de pago y genera una cuenta por pagar a favor de MAGNETOCORP S.A. por US\$40,874, ver Notas 7. PARTES RELACIONADAS y 11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO.

Contrato de concesión

Con fecha 1 de abril del 2017, la Compañía firma un contrato con Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda., por un monto de US\$500 mensuales por la concesión de los terrenos, cuyo uso es de parqueadero para vehículos. El pazo de vigencia del contrato es de 3 años.

Al 31 de diciembre del 2018, el ingreso por concesión asciende a US\$6,000.

Con fecha 31 de diciembre del 2018, mediante acta de terminación de contrato de concesión, la Compañía y Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda. consienten de mutuo acuerdo la terminación del contrato de concesión suscrito entre ambas partes.

Contrato de arrendamiento

Con fecha 1 de junio del 2018, la Compañía firma un contrato con Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda., por el arrendamiento de 7 departamentos dentro del inmueble del edificio Hotel Colón Miramar, por un monto de US\$300 mensuales cada uno. El plazo de vigencia del contrato es de 5 años.

Con fecha 28 de diciembre del 2018, se firma adendum al contrato de arrendamiento para incluir dos departamentos al mismo.

Con fecha 1 de julio del 2019, la Compañía firma un contrato con Asesoría Técnica e Ingeniería Astecnia Cía. Ltda., por el arrendamiento de 12 departamentos dentro del inmueble del edificio Hotel Colón Miramar, por un monto de US\$300 mensuales cada uno. El plazo de vigencia del contrato es de 5 años.

Al 31 de diciembre del 2019, el ingreso por arriendo asciende a US\$54,000 (2018: US\$20,700).

Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía ha entregado en garantías como respaldo de sus obligaciones bancarias lo siguiente:

<u>Institución financiera</u>	<u>Tipo</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco del Pacífico S.A.	Hipotecaria	16,664,265	16,664,265
Banco Diners Club del Ecuador S.A.	Hipotecaria	1,050,079	1,050,079
Banco del Austro S.A.	Hipotecaria	381,572	381,572
		<u>18,095,916</u>	<u>18,095,916</u>

22. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 22, 2020) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.

Emergencia sanitaria por coronavirus

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

Como se describe en la Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, la Compañía se dedica a la prestación de servicios hoteleros, actividad afectada por el aislamiento y distanciamiento social decretado por las autoridades de salud y de gobierno. Se identifica que el sector turístico no se recupere de forma esperada mientras los otros sectores de la economía no se reactiven, pues depende de los factores externos e internos.

Con fecha 23 de marzo del 2020, la Administración de la Compañía informó la decisión de cerrar temporalmente sus actividades. El Directorio y la Administración están trabajando de manera conjunta evaluando distintos escenarios laborales, tributarios y societarios, buscando soluciones a los efectos económicos que ocasiona esta pandemia.

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