

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**1. OPERACIONES Y ASUNTOS RELEVANTES**

**(a) Constitución, operaciones -**

Lorma S.A., “la Compañía”, es una sociedad ecuatoriana, constituida mediante escritura pública el 9 de febrero de 1995 y fue inscrita en el Registro Mercantil el 15 de marzo del mismo año. La principal actividad de la Compañía consiste en la promoción y operación de proyectos turísticos y hoteleros en todas sus modalidades, para lo cual cuenta con el club de playa Punta Centinela Yacht Club. Los accionistas de la Compañía son Hoteles Decameron Ecuador S.A. y Hoteles Decameron Colombia S.A.S., cuya participación es del 99,86% y 0.14% respectivamente.

La dirección de la Compañía es Av. Principal S/N Edificio Punta Centinela Yacht Club, vía a Manglaralto Km. 10.5, ruta del Spondylus, Santa Elena – Ecuador.

Al 31 de diciembre de 2019 el estado de situación financiera refleja un capital de trabajo negativo y pérdidas acumuladas importantes, que de acuerdo con el criterio de la gerencia no afectará el principio de negocio en marcha, la continuidad de las operaciones de la Compañía, ni el cumplimiento de sus obligaciones contractuales con terceros ya que el 97% de los pasivos corrientes son con su accionista principal. Los accionistas y la administración de la Compañía durante el año 2019 han tomado acciones comerciales y de operación que le permitirá generar durante el año 2020 suficientes recursos y una mejora importante en los resultados a fin de subsanar dicha situación. Así también la casa matriz en Ecuador ha manifestado su intención de proporcionar a la Compañía todo el soporte financiero y de otro tipo que requiera a fin de continuar como un negocio en marcha.

La incertidumbre acerca del futuro impacto en la compañía derivado del brote del virus COVID-19 han sido considerados como parte del análisis del negocio en marcha de la Compañía. Hasta ahora, la única medida adoptada de forma preventiva por la Compañía es cierre de las operaciones por el mes de abril y mayo de 2020 como resultado de las restricciones de movilidad y cierre de fronteras en muchas jurisdicciones y con la responsabilidad de proteger el bienestar de nuestros trabajadores y huéspedes. Seguido de un incremento y buen comportamiento de los ingresos en los dos primeros meses de años comparando con el mismo periodo del año anterior, se estima una recuperación gradual de la ocupación hotelera sobre el segundo semestre del año, a pesar de las restricciones impuestas de forma preventiva por el gobierno las cuales se estiman sean temporales y no viables en el largo plazo.

La administración se encuentra preparando los diferentes escenarios que potencialmente podrían impactar el negocio como resultado del COVID-19. Los análisis incluyen supuestos claves tales como: Impacto en pérdida de huéspedes con una estrategia comercial que habilita una recuperación gradual en los siguientes meses del año y una combinación reducción de costos fijos y variables en operaciones cerradas, y la administración y prevención de gastos no necesarios.

Este análisis no tuvo en consideración un escenario donde el cierre de operaciones requiera ser extendido al segundo semestre del 2020. Este escenario actualmente es considerado improbable, sin embargo, es difícil predecir el resultado final e impacto del COVID-19 en este momento. Bajo el escenario de cierre entre dos y tres meses de la operación se estima que la Compañía no tendrá

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

riesgo en cumplir sus obligaciones, aunque es posible que algunos ratios financieros puedan ser afectados, por lo que se espera que un acuerdo con los prestamistas pueda ser alcanzado en caso de ser necesario dentro del periodo de negocio en marcha.

Solo la materialización de un escenario de cierre continuo de operaciones durante el segundo semestre del 2020 podría indicar la existencia de una incertidumbre material que pueda generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha. Los estados financieros no incluyen ajustes que resultarían si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha.

**(b) Situación económica del país -**

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

Los accionistas y la administración de la Compañía durante el año 2019 han tomado acciones comerciales y de operación que le permitirá generar durante el año 2020 suficientes recursos y una mejora importante en los resultados a fin de subsanar dicha situación. Así también la casa matriz ha manifestado su intención de proporcionar a la Compañía todo el soporte financiero y de otro tipo que requiera a fin de continuar como un negocio en marcha.

Los estados financieros separados adjuntos deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

**(c) Aprobación de estados financieros -**

Los estados financieros adjuntos han sido aprobados por la gerencia de la Compañía para su emisión el 27 de abril de 2020, posteriormente serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

**2.1 Bases de preparación de los estados financieros**

Los presentes estados financieros de la Compañía se han preparado de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de la propiedad y edificio que se registraron al costo revaluado.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

De conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, Lorma S.A. es una subsidiaria Hoteles Decameron Ecuador S.A., por lo cual, los presentes estados financieros, que se presentan por requerimiento de las entidades de control de Ecuador, deben ser incorporados en los estados financieros consolidados de su controladora, es decir, Hoteles Decameron Ecuador S.A.

**2.2 Nuevas normas y modificaciones**

*Adoptadas por la Compañía*

Las siguientes normas y modificaciones han entrado en vigencia al 1° de enero de 2019:

- NIIF 16 – Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

La Compañía no tuvo que cambiar sus políticas contables siguiendo la adopción de la NIIF 16 debido a que no mantiene contratos de arrendamiento. Las otras modificaciones tampoco tuvieron

## LORMA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

impacto material en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos actuales o futuros.

*Aún no adoptadas por la Compañía*

Al 31 de diciembre de 2019, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones	1 de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio	1 de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero 2021
NIIF 9, NIC 39 e IFRS 7	Cambios a las consideraciones a las tasas de interés (referenciales).	1 de enero 2020

La Compañía no tuvo que cambiar sus políticas contables siguiendo la adopción de la NIIF 16 debido a que no mantiene contratos de arrendamiento. Las otras modificaciones tampoco tuvieron impacto material en los importes reconocidos en períodos anteriores y no se espera que afecten significativamente los períodos actuales o futuros.

## 2.3 Transacciones en moneda extranjera

### a) 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.

### b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores del exterior y compañías relacionadas se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados integrales. Sin embargo, no son significativos.

LORMA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.4 Efectivo en caja y bancos**

Incluye el efectivo disponible en bancos locales, que está a valor nominal y sin restricciones.

**2.5 Activos financieros**

**2.5.1 Reconocimiento inicial y medición**

Los activos financieros se clasifican, al momento del reconocimiento inicial, como: medidos subsecuentemente a costo amortizado, valor razonable con cambios en otros resultados integrables – ORI, y valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros en el momento del reconocimiento inicial depende de las características del flujo de efectivo contractual del activo financiero y del modelo de negocio de la Compañía para la gestión de cada activo financiero.

Para que un activo financiero sea clasificado y medido al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales, es necesario que estos otorguen el derecho a la Compañía a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses (SPPI por sus siglas en inglés) sobre el monto del capital (principal). Esta evaluación se conoce como la prueba “SPPI” y se realiza a nivel de cada instrumento.

El modelo de negocio de la Compañía para la gestión de sus activos financieros se refiere a la manera en la cual administra sus activos financieros para generar sus flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo resultarán de la recuperación de flujos de efectivo contractuales a través del cobro, a través de la venta de activos financieros, o ambos.

**2.5.2 Medición posterior**

Para efectos de la medición posterior, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda): Esta categoría es la más relevante para la Compañía y mide sus activos financieros a costo amortizado, si ambas de las siguientes condiciones se cumplen:
  - El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de mantener los activos financieros con el fin de recuperar los flujos de efectivo contractuales a través del cobro, y;
  - Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son exclusivamente pagos del principal e intereses sobre el capital (principal) pendiente de pago.

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los activos financieros a costo amortizado se miden posteriormente utilizando el método de interés efectivo y está sujeto a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo se da de baja, es modificado o deteriorado.

Los activos financieros de la Compañía al costo amortizado comprenden el efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar a entidades relacionadas, cuentas y documentos por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

- Activos financieros a valor razonable a través de ORI (instrumentos de deuda): La Compañía mide los instrumentos financieros de deuda a valor razonable a través de ORI si se cumplen las dos siguientes condiciones:
  - El activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio con el objetivo de recuperar los flujos de efectivo a través de la venta de estos;
  - Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a los flujos de efectivo que son exclusivamente pagos del principal e intereses sobre el capital (principal) pendiente de pago.

Para instrumentos de deuda a valor razonable a través de ORI, los ingresos financieros, valuación por tipo de cambio y deterioro se reconocen en el estado de resultados y se calculan de la misma manera que los activos financieros medidos al costo amortizado. Los cambios de valor razonable restantes se reconocen en ORI. Sobre la baja en cuentas, el cambio en el valor razonable acumulado reconocido en ORI se registra en el estado de resultados integrales.

La Compañía no ha clasificado ningún activo financiero a valor razonable a través de ORI.

- Activos financieros designados a valor razonable a través de ORI (instrumentos de patrimonio): Tras el reconocimiento inicial, la Compañía puede optar por clasificar irrevocablemente sus inversiones de capital como instrumentos de patrimonio designados a valor razonable a través de ORI cuando cumplen con la definición de patrimonio neto según NIC 32 "Instrumentos: Presentación" y no se mantienen para su comercialización. La clasificación se realiza por cada instrumento de capital.

Las ganancias y pérdidas de estos activos financieros nunca se reciclan a resultados. Los dividendos son reconocidos como otros ingresos en el estado de resultados cuando se haya establecido el derecho de pago, excepto cuando la Compañía se beneficia de dichos ingresos como una recuperación de parte del costo del activo financiero, en cuyo caso, tales ganancias se registran en ORI. Los instrumentos de patrimonio designados a valor razonable a través de ORI no están sujetos a la evaluación de deterioro.

La Compañía no ha clasificado ningún activo financiero a valor razonable a través de ORI.

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados: Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen activos financieros mantenidos para negociar, activos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados, o activos financieros obligatorios requeridos para ser medido al valor razonable. Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de vender o recomprar en el corto plazo. Los derivados, incluidos los derivados implícitos se clasifican como mantenidos para negociar a menos que se designen como instrumentos de cobertura efectivos.

Activos financieros con flujos de efectivo que no son únicamente pagos de capital e intereses se clasifican y miden a valor razonable con cambio en el estado de resultados integrales, independientemente del modelo de negocio. No obstante, los criterios para instrumentos de deuda a clasificarse al costo amortizado o al valor razonable a través de ORI, como se describe anteriormente, los instrumentos de deuda pueden ser designado a valor razonable con cambios en resultados en el reconocimiento inicial si al hacerlo elimina, o significativamente reduce, un desajuste contable.

Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado de situación financiera a valor razonable con cambios en el valor razonable reconocidos en el estado de resultados.

La Compañía no ha clasificado ningún activo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

### **2.5.3 Baja de activos financieros**

Un activo financiero (o, cuando corresponda, una parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja principalmente (es decir, se elimina del estado de situación financiera) cuando:

- Los derechos para recibir flujos de efectivo del activo han expirado.
- La Compañía ha transferido sus derechos para recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos en su totalidad sin demora material a un tercero bajo un acuerdo, y;
- La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, o no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del activo.

Cuando la Compañía ha transferido sus derechos para recibir flujos de efectivo de un activo o ha ingresado en un acuerdo, evalúa si, y en qué medida, ha retenido los riesgos y beneficios de este activo financiero.

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Cuando no haya transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, ni tiene el control transferido del activo, la Compañía continúa reconociendo el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce una responsabilidad asociada a este. El activo transferido y la responsabilidad asociada se miden sobre una base que refleja los derechos y obligaciones que la Compañía tiene retenido.

La participación continua que toma la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide de acuerdo con el valor más bajo de su costo original en libros y el monto máximo que la Compañía puede ser requerida para pago.

**2.5.4 Deterioro de activos financieros**

La Compañía reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se mantengan a valor razonable a través de resultados.

Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales conforme los acuerdos con clientes y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Los flujos de efectivo esperados incluirán flujos de efectivo por la venta o recuperación de valores por garantías otorgadas por clientes u otras mejoras crediticias que son parte integral de los términos contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen de acuerdo con dos enfoques:

- Enfoque general: Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para las exposiciones de crédito para las cuales no ha existido un incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, las pérdidas crediticias esperadas se reconocen sobre eventos de incumplimiento o mora que pueden ser posibles dentro de los próximos 12 meses. Para aquellas exposiciones de crédito para las cuales ha existido un incremento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, se requiere una provisión de deterioro por las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de duración restante del activo financiero.
- Enfoque simplificado: Para las cuentas y documentos por cobrar comerciales, la Compañía aplica un enfoque simplificado en el cálculo de las pérdidas crediticias esperadas. Por lo tanto, la Compañía no realiza un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una provisión para pérdidas crediticias esperadas sobre todo el tiempo de duración del activo financiero en cada fecha de reporte. La Compañía ha elaborado una matriz de provisiones que se basa en su historial de experiencia de pérdida de crédito, ajustada por factores macroeconómicos relacionados con la industria en la cual opera la Compañía.

La Compañía puede considerar que un activo financiero está vencido cuando se presentan ciertas consideraciones internas o externas y la información disponible indica que es poco probable que la

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Compañía reciba los valores contractuales pendientes de cobro. Un activo financiero se da de baja cuando no hay expectativa razonable de recuperar los flujos de efectivo contractuales.

**2.6 Pasivos financieros**

**2.6.1 Reconocimiento inicial y medición**

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, “Instrumentos Financieros” los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

**2.6.2 Medición posterior**

La medición de los pasivos financieros depende de su clasificación, como se describe a continuación:

- Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados: Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociación y pasivos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de recomprar en el término cercano. Esta categoría también incluye instrumentos financieros derivados suscritos por la Compañía que no están designados como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según lo definido por NIIF 9.

Los pasivos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se determinan al momento de su reconocimiento, y solo si se cumplen los criterios de NIIF 9.

La Compañía no ha clasificado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

- Pasivos financieros al costo amortizado: Esta es la categoría más relevante para la Compañía. Después del reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización bajo el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las tarifas o costos que son parte integrante de la determinación de la tasa de interés efectiva del pasivo financiero.

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

La amortización de la tasa de interés efectiva se incluye como costos financieros en el estado de resultados.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen: proveedores, otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a entidades relacionadas.

**2.6.3 Baja de pasivos financieros**

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación derivada del pasivo se cancela.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo acreedor en términos sustancialmente diferentes, o los términos existentes se modifican sustancialmente, tal intercambio o modificación se trata como la baja de la deuda original y el reconocimiento de una nueva deuda. La diferencia en los valores en libros se reconoce en el estado de resultados.

**2.6.4 Compensación de instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se reporta en el estado de situación financiera, si existe actualmente un derecho legal exigible para compensar los montos reconocidos y si existe la intención de liquidar sobre una base neta, o de realizar los activos y liquidar los pasivos simultáneamente.

**2.6.5 Valor razonable de los instrumentos financieros**

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. El valor razonable de un activo o pasivo financiero se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrito a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

## **LORMA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte. Asimismo, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

#### **2.7 Inventarios**

Los inventarios se valoran al costo promedio o valor neto realizable, el que sea menor. Los costos incurridos para llevar cada producto a su ubicación y darle su condición de consumo o venta, forman parte del costo.

La estimación de inventario de lento movimiento y obsoleto es realizada como resultado de un estudio efectuado por la administración que considera un análisis individual de cada partida. Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía registro una provisión por lento movimiento u obsolescencia por la naturaleza de sus inventarios que no son consumibles en el corto plazo.

#### **2.8 Gastos pagados por anticipado**

Los gastos pagados por anticipado se registran al costo y corresponden principalmente a primas de seguros anuales, los cuales, se registran en el momento de su devengamiento en los resultados integrales en el rubro "seguros".

#### **2.9 Propiedad, edificios, muebles y equipos**

##### **2.9.1 Reconocimiento y medición**

Las propiedades, planta y equipo, excepto por los terrenos y edificios, se contabilizan al costo, siendo su valor razonable, el valor de adquisición del activo, menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro. Los costos de adquisición o de construcción incluyen los costos directos necesarios para colocar el activo disponible para su uso y los costos directos de desmantelamiento y remoción, para aquellos activos calificados, los costos por préstamos son capitalizados como parte del costo del activo conforme a la política contable de la Compañía.

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

La depreciación comienza cuando el activo está disponible para su uso. Se dará de baja una partida de propiedad, planta y equipos al momento de su disposición o cuando ya no se espera que surjan beneficios económicos futuros del uso continuado del activo. La ganancia o pérdida que surja del retiro o desincorporación de un activo de propiedad, planta y equipo es calculada como la diferencia entre las ganancias por ventas y el importe en libros del activo, y reconocida en ganancias o pérdidas.

Los terrenos y edificios mantenidos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios son presentados en el estado de situación financiera a su costo revaluado cada 3 años, calculando el valor razonable a la fecha de la revaluación bajo el método de tasación, menos las subsiguientes depreciaciones o pérdidas por deterioro acumuladas. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el importe en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables a la fecha al final del período sobre el cual se informa.

Cualquier aumento en la revaluación de dichos terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en ganancias o pérdidas, en cuyo caso el aumento se acredita a ganancias o pérdidas en la medida en que se carga la disminución previa.

Una disminución del valor en libros de la revaluación de dichos terrenos y edificios es registrada en ganancias o pérdidas en la medida que excede el saldo mantenido en la reserva de revaluación de propiedad planta y equipo relacionado con una revaluación anterior de dicho activo.

La depreciación de los edificios revaluados se carga a ganancias o pérdidas. En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el superávit de revaluación atribuible a la reserva de revaluación de propiedades restante es transferido directamente a las ganancias acumuladas.

La depreciación acumulada a la fecha de revaluación se elimina contra el importe en libros del activo y ese importe neto se incorpora como el importe revaluado del activo.

Un componente de planta y equipo o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta.

Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento de dar de baja el activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en resultados cuando se da de baja el activo, se reconocerá una baja de activos fijos en el momento de su disposición, o cuando no se espera ningún beneficio económico futuro de su uso.

Cuando se efectúa una reparación mayor, su costo se reconoce como un reemplazo del importe en libros en la medida que se cumplan los requisitos para su reconocimiento. Los demás costos rutinarios de reparación y mantenimiento se reconocen en resultados a medida en que se incurren.

Los desembolsos que reúnan una o varias de las siguientes características representan adaptaciones o mejoras y por lo que deben reconocerse como un mayor valor del activo:

## LORMA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

remodelaciones, mejoras que tienen como finalidad remodelar un espacio dentro de los hoteles y que tienen el efecto de aumentar el valor del componente existente, porque aumenta su capacidad de servicio, su eficiencia, prolongan su vida útil o ayudan a reducir costos de operación futuros. La provisión para futuros costos de desmantelamiento, retiro y rehabilitación requieren estimaciones y supuestos sobre un marco regulatorio relevante, la magnitud de las posibles alteraciones, la duración, extensión y costos de las actividades de cierre y rehabilitación requeridos, y las tasas de descuento ajustadas al riesgo usadas para determinar el valor presente y futuro de los egresos de efectivo. En la medida en que los costos futuros reales difieran de los estimados, se reconocen los ajustes en resultados. Las provisiones, incluyendo las estimaciones y supuestos contenidos en este serán revisadas regularmente por la administración.

Se reconocerá una baja de activos fijos en el momento de su disposición, o cuando no se espera ningún beneficio económico futuro de su uso.

#### 2.9.2 Depreciación

La depreciación se calcula sobre el monto depreciable que es representado por el costo del activo u otro monto atribuido como costo, menos su valor residual.

La depreciación se reconoce en los estados financieros bajo el método de línea recta sobre la vida útil de las propiedades y equipo, excepto los terrenos, dado que este método refleja cercanamente el patrón de consumo de los beneficios económicos futuros incorporados en el activo.

La administración ha estimado un valor residual para las edificaciones del 5% y para los vehículos del 1%, para los demás activos se determinó como valor residual 0%. Los valores residuales, métodos de depreciación y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si fuera el caso, al cierre del ejercicio.

Las vidas útiles estimadas son las que se detallan a continuación:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>	<u>Valor residual</u>
1) Edificios	De acuerdo al avalúo	5%
2) Maquinaria y equipo	2 –10	0%
3) Equipos de Oficina	10	0%
4) Equipo de cómputo y comunicación	3	0%
5) Equipo de hoteles y restaurante	2 –10	0%
6) Plantas y redes	10	0%

#### 2.9.3 Propiedades e Inmuebles a valor razonable

La Compañía utiliza el modelo de revaluación para medir terrenos y edificios. La Administración ha determinado que estos activos constituyen diferentes clases de activos debido a la naturaleza, características y riesgos de los mismos.

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los valores razonables de estos activos se determinan usando métodos de mercado comparables. Esto significa que las valorizaciones realizadas por los peritos se basan en precios de mercados activos, ajustados por diferencias en la naturaleza, condición, o localidad específicos de cada activo menos los costos de venta. La Compañía contrata peritos independientes acreditados para determinar el valor razonable.

Las revaluaciones se hacen con suficiente regularidad para asegurar que el valor en libros no difiera materialmente del valor razonable al final del periodo de reporte. De acuerdo con la política de la Compañía, los avalúos se deben realizar cada tres (3) años.

**2.10 Deterioro de activos no financieros**

A cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo no financiero pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe algún indicio, o cuando se requieran pruebas anuales de deterioro del valor para un activo, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo.

Para la determinación del valor razonable menos los costos de venta se toman en cuenta transacciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de transacciones, se utiliza un modelo de valoración que resulte apropiado en las circunstancias. Estos cálculos se verifican contra múltiples de valoración, cotizaciones de acciones para sociedades que coticen en bolsa, u otros indicadores disponibles representativos del valor razonable.

La Compañía basa su cálculo del deterioro del valor en presupuestos detallados y cálculos de proyecciones que se confeccionan por separado para cada una de las unidades generadoras de efectivo de la Compañía a las cuales se les asignan los activos individuales.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuadas, incluido el deterioro del valor de los inventarios, se reconocen en el estado de resultados integrales en aquellas categorías de gastos que mejor se correspondan con la función del activo deteriorado, salvo para las propiedades revaluadas previamente, donde la revaluación se registró en el otro resultado integral. En estos casos, el deterioro del valor también se reconoce en el otro resultado integral hasta el importe de cualquier revaluación previamente reconocida.

Para los activos no financieros en general, excluida la plusvalía, a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa se efectúa una evaluación para determinar si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existiese tal indicio, la Compañía efectúa una nueva estimación del importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo, según corresponda.

Una pérdida por deterioro del valor reconocida previamente, solamente se revierte si hubo un cambio en los supuestos utilizados para determinar el importe recuperable desde la última vez en que se reconoció dicha pérdida por deterioro del valor. La reversión se limita de manera tal que el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo no exceda su importe

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

recuperable, ni exceda el importe en libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo o esa unidad generadora de efectivo en los períodos anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de resultados integrales, salvo que el activo se contabilice por su valor revaluado, en cuyo caso la reversión se trata como un incremento de revaluación.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la gerencia de la Compañía no ha reconocido pérdidas por deterioro de sus activos.

## **2.11 Impuestos**

### Impuesto a la renta corriente

El cargo por Impuesto a la renta corriente 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. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales de la Compañías están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos (15% o 18%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Las normas exigen hasta el año 2019, el pago de un “anticipo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo, este último constituye el impuesto a la renta definitivo; el contribuyente puede solicitar al Servicio de Rentas Internas una devolución, lo cual se encontraba vigente hasta el año 2018.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía aplicó el 28% de tasa impositiva del Impuesto a la renta, respectivamente, de acuerdo a la normativa vigente de incentivo y estímulo de desarrollo económico, descrito en el artículo 24 del COPCI, formalizado mediante contrato de inversión suscrito con el Ministerio de Coordinación de la Producción, Empleo y Competitividad en septiembre del 2015, cuya vigencia es de 5 años.

### Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias imponibles. Los activos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida que sea probable la disponibilidad de la utilidad tributaria contra las cuales imputan esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables.

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha de cierre del período sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que esos activos por impuesto diferido sean utilizados total o parcialmente.

Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del período sobre el que se informa y se reconocen en la medida en que se torne probable la existencia de ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha que se estima que las diferencias temporarias se revertan, considerando las tasas del impuesto a la renta vigente establecida en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y sus reformas, que en este caso es el 28%.

El impuesto diferido relacionado con las partidas reconocidas fuera del resultado se reconoce fuera de éste. Las partidas de impuestos diferidos se reconocen en una relación con la transacción subyacente, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta a impuestos y la misma jurisdicción fiscal.

El activo y pasivo por impuestos diferidos no se descuenta a su valor actual y se clasifica como no corriente.

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

LORMA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**2.12 Beneficios sociales**

**(a) Corrientes.** - Corresponden principalmente a:

- (i) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (ii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- (iii) Otros beneficios: corresponde a aportes personales y aportes patronales al IESS (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social), fondos de reserva, descuentos por préstamos a empleados.

**(b) No corrientes (Jubilación patronal y desahucio):**

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, 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 veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio. Para ciertos empleados, amparados bajo contrato colectivo, la Compañía mantiene un plan adicional de beneficios.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Unidad de Crédito Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 3.42% (2018: 4.30%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos de Estados Unidos de Norteamérica, los cuales están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan en los otros resultados integrales en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

## LORMA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Al cierre del año 2019 y 2018 las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para Lorma S.A.

#### 2.13 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se registran cuando existe una obligación legal o implícita como resultado de un suceso pasado que es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos económicos para liquidar la obligación y si se puede hacer una estimación fiable de la obligación.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación del importe requerido para cancelar la obligación al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres de las obligaciones correspondientes.

Los litigios y demandas a los cuales está expuesta la Compañía son administrados por el área legal, y los procesos pueden ser de carácter laboral, civil, penal, tributario o administrativo.

La Compañía considera que un suceso pasado ha dado lugar a una obligación presente, si teniendo en cuenta toda la evidencia disponible a la fecha sobre la que se informa, es probable que exista una obligación presente, independiente de los hechos futuros.

La evaluación de la probabilidad de pérdida incluye la evaluación de las pruebas disponibles, la jerarquía de las leyes, la jurisprudencia disponible, la decisión más reciente de la corte y su relevancia en el ordenamiento jurídico, así como la evaluación de los asesores legales.

<u>Probable (&gt;=50%)</u>	<u>Posible (&lt;50%)</u>	<u>Remoto (0%)</u>
Existe una obligación presente que probablemente exija una salida de recursos.	Existe una obligación posible, o una obligación presente, que puede o no exigir una salida de recursos	Existe una obligación posible, o una obligación presente en la que se considera remota la posibilidad de salida de recursos.
Se reconoce una provisión Se exige revelar información sobre la provisión	No se reconoce provisión Se exige revelar información sobre el pasivo contingente	No se reconoce provisión No se exige revelar ningún tipo de información

Las obligaciones posibles que surgen de eventos pasados y cuya existencia será confirmada solamente por la ocurrencia o no ocurrencia de uno a más eventos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control la Compañía, no se reconocen en el estado de situación financiera, pero se revelan como pasivos contingentes; la ocurrencia o no ocurrencia de hechos que se estimen como remotos no se registran ni se revelan. La Compañía involucra el juicio profesional de los abogados especialistas internos y externos para determinar la posibilidad de ocurrencia de una obligación presente.

En la estimación de la provisión por los litigios y demandas la Administración considera supuestos como, pero sin limitarse a, la tasa de inflación, la tasación de los abogados, la duración estimada del litigio o demanda, la información estadística de procesos con características similares y la tasa

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

de descuento a aplicar a los flujos de efectivo para determinar el valor presente de la obligación, para aquellas obligaciones que se esperan liquidar en un plazo superior a las doce (12) meses al final del período sobre el que se informa.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa antes de impuestos que refleja, cuando es apropiado, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se descuenta, el incremento en la provisión debido al paso del tiempo se reconoce como un costo financiero.

#### **2.14 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se reconocen en el momento en el que la Compañía ha prestado y cobrado por este servicio, considerando la incertidumbre y porcentaje de permanencia de sus clientes. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, por membresías de afiliados a Punta Centinela Yacht Club y teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

La principal actividad de la Compañía consiste en la promoción y operación de proyectos turísticos y hoteleros en todas sus modalidades, para lo cual cuenta con el club de playa Punta Centinela Yacht Club.

- Venta de bienes: Los ingresos de la Compañía provienen principalmente por la promoción y operación de proyectos turísticos y hoteleros en todas sus modalidades, para lo cual cuenta con el club de playa Punta Centinela Yacht Club, sobre la cual obtiene ingresos por membresías de afiliados a Punta Centinela Yacht Club y teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles. Los ingresos provenientes de acuerdos con clientes se reconocen cuando se han prestado los servicios a los clientes y afiliados a Punta Centinela Yacht Club y existe certidumbre del cobro de dichas membresías por una cantidad que refleje la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a cambio de la entrega de esta membresía.

(i) Consideración variable-

La Compañía evalúa si existen montos variables dentro de sus acuerdos con clientes y estima el monto de la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de transferir los servicios y bienes al cliente. La consideración variable es estimada al inicio del acuerdo y hasta el momento en que la Compañía tiene la obligación en firme de entregar estas consideraciones al cliente. De acuerdo con la evaluación efectuada por la Compañía, no se otorgan a sus clientes derechos de devolución, descuentos y rebajas que den derecho al reconocimiento de consideraciones variables bajo NIIF 15.

- Derechos de devolución: La compañía no tiene acuerdos de devolución con sus clientes.
- Descuentos: La Compañía no entrega descuentos a sus clientes.

LORMA S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Bonificaciones en servicios y bienes: La compañía no entrega este tipo de bonificaciones a sus clientes.
- Rebajas por volumen: La Compañía no otorga a sus clientes rebajas por volúmenes de venta.

Una cuenta por cobrar representa el derecho de la Compañía a una contraprestación que es incondicional (es decir, solo requiere del paso del tiempo antes de que el pago de la contraprestación sea ejecutado). La medición posterior de esta cuenta por cobrar está sujeta a la política aplicable para activos financieros.

**2.15 Reconocimiento de costos y gastos**

El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes y servicios, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

**3. 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.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(a) Propiedades, plantas y equipos y activo intangible

La estimación de vidas útiles, valores residuales y deterioro se efectúan según se describe en la Nota 2.9.

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

(b) Impuesto a la renta diferido

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

(c) Estimación para pérdidas crediticias esperadas de cuentas y documentos por cobrar comerciales

La Compañía utiliza una matriz de provisiones para calcular las pérdidas crediticias esperadas para las cuentas a cobrar comerciales. Las provisiones se basan en los días vencidos para diversas agrupaciones de segmentos de clientes que tienen patrones de pérdida similares (es decir, por región geografía, tipo de producto, tipo y calificación del cliente)

La matriz de provisiones se basa inicialmente en las tasas de incumplimiento observadas históricamente para la Compañía. La Compañía calibrará la matriz para ajustar la experiencia histórica de pérdidas de crédito con información prospectiva.

La evaluación de la correlación entre las tasas históricas de incumplimiento observadas, las condiciones económicas previstas y las pérdidas crediticias esperadas son estimaciones significativas. El importe de las pérdidas crediticias esperadas es sensible a los cambios en las circunstancias y en las condiciones económicas previstas. La experiencia histórica de pérdidas de crédito de la Compañía y el pronóstico de las condiciones económicas también pueden no ser representativos del incumplimiento real del cliente en el futuro. La información sobre las pérdidas crediticias esperadas sobre las cuentas a cobrar comerciales de la Compañía se explica en la Nota 7.

(d) Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2019 es posible que algún acontecimiento en el futuro pueda obligar a modificarlas, lo que se haría de forma prospectiva conforme a lo establecido en la NIC 8, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la cuenta de pérdidas y ganancias.

## LORMA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

Los juicios y estimaciones realizados por la administración de la compañía, en la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, se ha realizado utilizando criterios similares que los realizados con corte a diciembre 31 de 2018.

(e) Provisiones por beneficios a empleados

Las provisiones de jubilación patronal y desahucio se registran utilizando estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

(f) Provisión por obsolescencia de inventario

La estimación para inventarios obsoletos y de lento movimiento determinada por la Administración de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los inventarios y si se encuentran aptos para la utilización y comercialización.

## 4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

### 4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tipo de cambio, riesgo de precio y concentración y riesgo de tasa de interés sobre los flujos de efectivo), 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.

Los principales pasivos financieros de la Compañía incluyen proveedores y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar con entidades relacionadas. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía cuenta con cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles.

(a) *Riesgo de mercado-*

La actividad turística en la que participa la Compañía se caracteriza por su alto dinamismo y competitividad, sin embargo, el posicionamiento de la marca y la calidad de los servicios que entrega, le permite reducir los riesgos inherentes de su operación, asegurando con ello la estabilidad de sus flujos futuros. Además, considerando lo anterior, la Compañía periódicamente revisa sus estrategias a fin de cumplir con sus metas propuestas.

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

i) Riesgo de tasa de interés

El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La Compañía no tiene exposición al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado dado que no maneja obligaciones de deuda de largo plazo con tasas de interés variables.

ii) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio se produce como la consecuencia de la volatilidad de las divisas en que opera la Compañía. La Compañía no efectúa operaciones en monedas distintas al dólar americano, y de acuerdo con la estrategia global no se tiene planificado operaciones en moneda extranjera, por lo que se puede calificar como bajo el riesgo en tipo de cambio.

(b) *Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito de la Compañía está dado por la capacidad de sus clientes para cumplir con las obligaciones contraídas, para lo cual la Compañía ha implementado procedimientos para evaluar el comportamiento de pagos de sus clientes, lo que le permite controlar el riesgo de pérdidas de incobrabilidad e incumplimiento de pagos. La compañía ha adoptado una política que únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo y sus equivalentes y las inversiones en instrumentos financieros, generalmente de corto plazo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denotan niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones deben ser "AA" en el Ecuador.

(c) *Riesgo de liquidez o financiamiento*

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones de pago relacionadas con pasivos financieros al vencimiento y reemplazar los fondos cuando sean retirados. La consecuencia sería el incumplimiento en el pago de sus obligaciones frente a terceros.

La liquidez se controla a través del calce de los vencimientos de sus activos y pasivos, de la obtención de líneas de crédito y/o manteniendo los excedentes de liquidez, lo cual le permite a la Compañía desarrollar sus actividades normalmente.

La administración del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y disponibilidad de financiamiento, a través de una adecuada cantidad de fuentes de crédito comprometidas y la capacidad de liquidar transacciones principalmente de endeudamiento. Al respecto, la

## LORMA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Gerencia de la Compañía orienta sus esfuerzos a mantener fuentes de financiamiento a través de la disponibilidad de líneas de crédito y un manejo adecuado de plazos, lo que permite contar con un capital de trabajo positivo.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía y pasivos financieros de liquidación sobre bases netas agrupados sobre la base del período remanente a la fecha del balance general hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	<u>Menos de 1 año</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	
Proveedores y otras cuentas por pagar	19,654
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1,182,586
	<u>1,202,240</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	
Proveedores y otras cuentas por pagar	33,232
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1,107,510
	<u>1,140,742</u>

#### 4.2 Administración de 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 a los accionistas de la Casa Matriz, 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 del ratio de apalancamiento. Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores y otras cuentas por pagar	19,654	33,232
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1,182,586	1,107,510
	1,202,240	1,140,742
Menos: Efectivo en caja y bancos	(14,755)	(11,302)
<b>Deuda neta</b>	<u>1,187,485</u>	<u>1,129,440</u>
Total patrimonio, neto	<u>418,879</u>	<u>373,952</u>
<b>Total capital</b>	1,606,364	1,503,392
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b>74%</b>	<b>75%</b>

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Efectivo en caja y bancos	14,755	11,302
Cuentas y documentos por cobrar comerciales	15,555	9,297
Cuentas por cobrar a entidades relacionadas	644	370
Otras cuentas por cobrar	828	485
<b>Total activos financieros</b>	<u>31,782</u>	<u>21,454</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar	19,654	33,232
Cuentas por pagar a entidades relacionadas	1,182,586	1,107,510
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>1,202,240</u>	<u>1,140,742</u>

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos (1)	7,607	6,102
Caja	7,148	5,200
	<u>14,755</u>	<u>11,302</u>

(1) La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en dólares estadounidenses (moneda de curso legal en Ecuador) en Banco Pichincha S.A. y Banco Guayaquil S.A.; los fondos son de libre disponibilidad.

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR COMERCIALES**

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes	138	563
Tarjetas de crédito	<u>15,417</u>	<u>8,734</u>
	<u>15,555</u>	<u>9,297</u>

La antigüedad de las cuentas y documentos por cobrar comerciales es la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vigente	15,049	9,034
Hasta 60 días	506	184
De 61 a 90 días	<u>-</u>	<u>79</u>
	<u>15,555</u>	<u>9,297</u>

El movimiento de la estimación por pérdida esperada fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio	-	(3,885)
Incrementos en la estimación por pérdida esperada	(69)	(69)
Bajas	<u>69</u>	<u>3,954</u>
Saldo al final	<u>-</u>	<u>-</u>

La Compañía aplica el método simplificado establecido en la NIIF 9, "Instrumentos Financieros" para la determinación de las pérdidas crediticias esperadas de su cartera de clientes. Para medir las pérdidas crediticias esperadas la cartera de clientes ha sido agrupada con base en las características de riesgos y en su historial de vencimiento para los cuales se han determinado ratios de pérdida crediticia esperada.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía no requirió una estimación por pérdida crediticia esperada de las cuentas por cobrar comerciales.

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON ENTIDADES RELACIONADAS**

**(a) Saldos**

Sociedad	Naturaleza de la relación	País	Cuentas por cobrar		Cuentas por pagar	
			2019	2018	2019	2018
Hoteles Decameron Ecuador S.A.	Principal accionista	Ecuador	644	370	1,181,252	1,106,176
Hoteles Decameron Colombia S.A.S	Comercial	Colombia	-	-	1,334	1,334
			<u>644</u>	<u>370</u>	<u>1,182,586</u>	<u>1,107,510</u>

Los saldos por pagar a su accionista al 31 de diciembre de 2019 son de vencimiento corriente y la intención de los accionistas para dicha cuenta por pagar es capitalizarlos en el patrimonio de la subsidiaria.

**(b) Transacciones**

<u>Hoteles Decameron Ecuador S.A.</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fondos recibidos (1)	119,400	3,857,868
Fondos entregados (1)	-	3,599,101
Reembolsos de servicios recibidos	26,599	26,443
Reembolsos de servicios entregados	2,312	29,995
Compra de inventario	3,430	-

(1) Corresponde a fondos recibidos y devueltos a su compañía relacionada para realizar pagos a terceros en su nombre.

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las transacciones con entidades relacionadas fueron acordados entre las partes.

**Administración y alta dirección-**

La administración y gestión de la Compañía, se centra en el Gerente General y los accionistas que la representan. Los mismos no han participado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en transacciones no habituales y/o relevantes. No existen importes reconocidos como remuneraciones, compensaciones o gastos de gestión de personal clave.

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**9. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por cobrar a empleados	-	71
Otras	828	414
	<u>828</u>	<u>485</u>

**10. INVENTARIOS**

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Alimentos y bebidas	2,895	4,352
Suministros y materiales	6,197	12,632
	<u>9,092</u>	<u>16,984</u>
Menos - Provisión de obsolescencia de inventarios	<u>(1,615)</u>	<u>-</u>
	<u>7,477</u>	<u>16,984</u>

El movimiento de la provisión de obsolescencia de inventarios fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	-	-
Incrementos	1,615	-
Utilizaciones	-	-
	<u>1,615</u>	<u>-</u>

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**11. PROPIEDAD, EDIFICIOS, MUEBLES Y EQUIPOS**

Composición:

	2019			2018		
	Costo histórico	Depreciación acumulada	Costo neto	Costo histórico	Depreciación acumulada	Costo neto
Terrenos	765,500	-	765,500	666,686	-	666,686
Construcciones y Edificaciones	1,054,000	-	1,054,000	1,053,557	(35,119)	1,018,438
Maquinaria y equipo	34,662	(20,227)	14,435	37,404	(18,380)	19,024
Equipo de oficina	1,520	(780)	740	1,709	(727)	982
Equipo de computo y comunicación	7,581	(6,303)	1,278	7,572	(4,555)	3,017
Equipo de hoteles y restaurantes	67,154	(66,981)	173	79,026	(72,081)	6,945
Acueductos plantas y redes	34,879	(18,985)	15,894	32,118	(14,301)	17,817
	<u>1,965,296</u>	<u>(113,276)</u>	<u>1,852,020</u>	<u>1,878,072</u>	<u>(145,163)</u>	<u>1,732,909</u>

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

El movimiento de la propiedad, edificios, muebles y equipos fue como sigue

	Terrenos	Construcciones y Edificaciones	Maquinaria y equipo	Equipo de oficina	Equipo de computo y comunicación	Equipo de hoteles y restaurantes	Acueductos plantas y redes	Total
<b>Costo</b>								
Saldo al 1 de enero del 2018	565,433	1,063,557	37,404	1,709	6,933	80,303	32,118	1,777,457
Adiciones	101,253	-	-	-	1,439	-	-	102,692
Bajas	-	-	-	-	(800)	(1,277)	-	(2,077)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	666,686	1,063,557	37,404	1,709	7,572	79,026	32,118	1,878,072
Revaluación	98,814	53,122	-	-	-	-	-	151,936
Cancelación depreciación por revaluación	-	(52,679)	-	-	-	-	-	(52,679)
Traslado	-	-	-	-	9	-	-	9
Bajas	-	-	(2,742)	(189)	-	(9,111)	-	(12,042)
Reclasificaciones	-	-	-	-	-	(2,761)	-	(2,761)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	765,500	1,054,000	34,662	1,520	7,581	67,154	34,879	1,965,296
<b>Depreciación acumulada</b>								
Saldo al 1 de enero del 2018	-	(17,559)	(13,879)	(556)	(3,011)	(57,490)	(11,089)	(103,584)
Depreciación	-	(17,560)	(4,501)	(171)	(1,833)	(15,684)	(3,212)	(42,961)
Bajas	-	-	-	-	289	1,093	-	1,382
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	(35,119)	(18,380)	(727)	(4,555)	(72,081)	(14,301)	(145,163)
Depreciación	-	(17,560)	(3,345)	(157)	(1,580)	(5,599)	(3,211)	(31,452)
Cancelación depreciación por revaluación	-	52,679	-	-	-	-	-	52,679
Bajas	-	-	1,498	104	-	9,058	-	10,660
Reclasificaciones	-	-	-	-	(168)	1,641	(1,473)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	-	(20,227)	(20,227)	(780)	(6,303)	(66,981)	(18,985)	(113,276)
<b>Saldos Netos</b>								
Saldo al 31 de diciembre de 2018	666,686	1,018,438	19,024	982	3,017	6,945	17,817	1,732,909
Saldo al 31 de diciembre de 2019	765,500	1,054,000	14,435	740	1,278	173	15,894	1,852,020

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**11.(a) Mediciones reconocidas a valor razonable**

Para efectos de valuación para estados financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF 13 – valor razonable), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC 16 – Propiedad Planta y Equipo), y normas internacionales de valoración (IVS 101, 102, 103, 220, 230 y 300), se debe establecer el valor de cada uno de los componentes. Para tal efecto, se aplica el método del costo, para establecer el valor de la construcción por descomponetización.

La Compañía utiliza el modelo de revaluación para medir terrenos y edificios. La Administración ha determinado que estos activos constituyen diferentes clases de activos debido a la naturaleza, características y riesgos de los mismos.

Los valores razonables de estos activos se determinan usando métodos de mercado comparables. Esto significa que las valorizaciones realizadas por los peritos se basan en precios de mercados activos, ajustados por diferencias en la naturaleza, condición, o localidad específicos de cada activo menos los costos de venta. La Compañía contrata peritos independientes acreditados para determinar el valor razonable.

Las revaluaciones se hacen con suficiente regularidad para asegurar que el valor en libros no difiera materialmente del valor razonable al final del periodo de reporte. De acuerdo a la política Corporativa de Propiedad Planta y Equipo de la Organización Decameron, los avalúos se deben realizar cada tres años, para el año 2019 se realizó el avalúo con fecha 31 de diciembre de 2019 por la compañía Deloitte & Touch, un perito valuador independiente de reconocido prestigio, que tiene experiencia en la valoración de propiedades semejantes en Ecuador.

En el año 2019 se registró un superávit de revaluación de los terrenos y edificios de US\$ 151,936.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo no financiero se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrito a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

## LORMA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte. Asimismo, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables.

La siguiente tabla muestra la jerarquía de valor razonable de los terrenos y edificios que mantiene la Compañía:

Al 31 de diciembre de 2019

Activos valorados al valor razonable	Fecha de valuación	Valoración de valor razonable utilizada
		Variables significativas observables (Nivel 2)
Terreno (Club de socios - Lorma)	31-dic-19	765,500
Construcciones y edificaciones (Club de socios - Lorma)	31-dic-19	1,054,000
Total		1,819,500

Al 31 de diciembre de 2018

Activos valorados al valor razonable	Fecha de valuación	Valoración de valor razonable utilizada
		Variables significativas observables (Nivel 2)
Terreno (Club de socios - Lorma)	31-dic-16	666,686
Construcciones y edificaciones (Club de socios - Lorma)	31-dic-16	1,053,557
Total		1,720,243

## 12. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	2019	2018
Proveedores	16,657	26,637
Otras cuentas por pagar	2,997	6,595
Total	19,654	33,232

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**13. IMPUESTOS**

**(a) Composición:**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Impuestos por recuperar</b>		
Crédito tributario de Impuesto a la Renta	18,437	-
<b>Impuestos por pagar</b>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA	2,224	1,369
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	187	159
Retenciones de Impuesto al valor agregado - IVA	7	4
Impuesto a la renta por pagar	-	3,193
	<u>2,418</u>	<u>4,725</u>

**(b) Impuesto a la renta**

La composición del gasto por impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta corriente	-	9,402
Impuesto a la renta diferido	39,742	(18,764)
	<u>39,742</u>	<u>(9,362)</u>

**LORMA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**Conciliación contable tributaria (determinación del impuesto a la renta corriente)**

A continuación, se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pérdida antes de la provisión para impuesto a la renta	(143,325)	(210,669)
<b>Más (menos)</b>		
(+) Gastos no deducibles	55,493	57,684
(-) Ingreso no objeto de impuesto a la renta	(8,830)	-
<b>Utilidad tributaria</b>	<u>(96,662)</u>	<u>(152,985)</u>
Tasa impositiva	28%	28%
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta mínimo	-	9,402
<b>Menos-</b>		
Anticipo pagado	(9,688)	-
Retenciones del año	(2,540)	(2,829)
Retenciones de años anteriores	<u>(6,209)</u>	<u>(3,380)</u>
<b>Crédito tributario de impuesto a la renta</b>	<u>(18,437)</u>	<u>-</u>
<b>Impuesto a la renta por pagar</b>	<u><u>-</u></u>	<u><u>3,193</u></u>

**(c) Impuesto a la renta diferido**

El pasivo por impuesto diferido se compone de las siguientes diferencias temporarias:

	<u>Revaluación de propiedades y edificios</u>
<b>Saldo al 1 de enero de 2018</b>	(175,131)
<u>Movimiento del año</u>	
Efecto en resultados	18,764
Efecto en patrimonio	<u>(15,964)</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	(172,331)
<u>Movimiento del año</u>	
Efecto en resultados	(39,742)
Efecto en patrimonio	<u>-</u>
<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<u><u>(212,073)</u></u>

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**(d) Reconciliación de la tasa efectiva de tributación**

Por los años 2019 y 2018 la tarifa aplicable del impuesto de renta fue del 28%, a continuación, se presenta la reconciliación de la tasa:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta	(143,325)	(210,669)
Gasto (Recuperación) por impuesto a la renta del año	<u>39,742</u>	<u>(9,362)</u>
<b>Tasa efectiva de Tributación</b>	(28%)	4%
Explicada por:		
Tarifa del impuesto nominal	-	28%
Gastos no deducibles	(11%)	(8%)
Ingreso no objeto de impuesto a la renta	2%	-
Efecto del impuesto a la renta mínimo	-	(25%)
Ajustes al impuesto diferido	(28%)	9%
Otros	<u>9%</u>	<u>-</u>
<b>Tarifa reconciliada</b>	<u>(28%)</u>	<u>4%</u>

**(e) Situación fiscal**

De acuerdo con disposiciones legales, la Autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del Impuesto a la renta de la Compañía dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del Impuesto a la renta, y hasta seis años cuando no se hubiere declarado el impuesto en forma completa.

Los años 2016 al 2019 aún están sujetos a una posible fiscalización.

**(f) 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

## **LORMA S.A.**

### **NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. 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.

#### **(g) Legislación sobre 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 solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a 3 millones. Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales.

La Compañía por el volumen de transacciones no se encuentra obligada a presentar el informe integral de precios de transferencia con entidades relacionadas.

**LORMA S.A.****NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**14. BENEFICIOS SOCIALES****a) Corto plazo**

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Décimo cuarto sueldo	6,969	7,911
Bonos	3,263	8,830
Vacaciones	3,587	5,849
Aportes Instituto de Seguridad Social	3,331	3,511
Décimo tercer sueldo	888	888
	<u>18,038</u>	<u>26,989</u>

El movimiento de los beneficios sociales de corto plazo fue como sigue:

	<u>Décimo cuarto sueldo</u>	<u>Bonos</u>	<u>Vacaciones</u>	<u>Aportes Instituto de Seguridad Social</u>	<u>Décimo tercer sueldo</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero de 2018	7,659	7,623	4,869	3,593	966	24,710
Provisiones	9,833	4,140	5,788	46,159	10,993	76,913
Pagos	(9,581)	(2,933)	(4,808)	(46,241)	(11,071)	(74,634)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	7,911	8,830	5,849	3,511	888	26,989
Provisiones	10,032	3,263	6,954	43,976	11,575	75,800
Pagos	(10,974)	-	(9,216)	(44,156)	(11,575)	(75,921)
Reversiones	-	(8,830)	-	-	-	(8,830)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>6,969</u>	<u>3,263</u>	<u>3,587</u>	<u>3,331</u>	<u>888</u>	<u>18,038</u>

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**b) Largo Plazo**

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Jubilación patronal	45,684	42,138
Desahucio	<u>12,573</u>	<u>12,187</u>
	<u>58,257</u>	<u>54,325</u>

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores, que, en dichas fechas, se encontraban prestando servicios para la Compañía.

a) El movimiento de la provisión para la jubilación patronal y desahucio ha sido el siguiente:

	<u>Jubilación Patronal</u>		<u>Desahucio</u>		<u>Total</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Al 1 de enero	42,138	35,536	12,187	15,889	54,325	51,425
Costo laboral por servicios actuariales (1)	5,913	5,048	2,480	2,480	8,393	7,528
Costo financiero (1)	1,813	1,204	496	336	2,309	1,540
(Beneficios pagados)	-	-	(2,954)	(6,501)	(2,954)	(6,501)
(Ganancia) Pérdida actuarial (2)	<u>(4,180)</u>	<u>350</u>	<u>364</u>	<u>(17)</u>	<u>(3,816)</u>	<u>333</u>
Al 31 de diciembre	<u>45,684</u>	<u>42,138</u>	<u>12,573</u>	<u>12,187</u>	<u>58,257</u>	<u>54,325</u>

(1) Contabilizado en resultados del ejercicio.

(2) Contabilizado en otros resultados integrales.

b) Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento	3.42%	4.30%
Tasa de inflación	1.50%	1.50%
Tasa de incremento salarial	3.00%	3.00%
Tasa de rotación promedio	18.28%	20.63%
Tasa de mortalidad e invalidez (1)	RV08	RV08

(1) Corresponden a las tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002.

## LORMA S.A.

### NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### c) Análisis de sensibilidad

Cambios razonablemente posibles en las suposiciones actuariales relevantes a la fecha del estado de situación financiera, siempre que las otras suposiciones se mantuvieran constantes, habrían afectado la obligación por beneficios definidos OBD en los montos incluidos en la tabla a continuación:

	<u>Jubilación Patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Tasa de descuento +0.5%	42,383	11,864	54,247
Tasa de descuento -0.5%	49,269	13,341	62,609
Incremento salarial +0.5%	48,952	13,340	62,292
Incremento salarial -0.5%	42,631	11,857	54,488
Incremento del 10% del supuesto de rotación (18.3% a 20.1%)	44,288	12,595	56,884
Decremento del 10% del supuesto de rotación (18.3% a 16.5%)	47,139	12,549	59,688
Incremento en la tabla de mortalidad del 10%	45,397	12,518	57,915
Decremento en la tabla de mortalidad del 10%	45,973	12,629	58,601

## 15. PATRIMONIO

### a) **Capital emitido-**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el capital emitido estaba constituido por US\$ 562,242 y US\$ 80,000 acciones respectivamente con un valor nominal de (un dólar) cada una.

El detalle de accionistas de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Nombre del accionista	País	2019			2018		
		N° de acciones	Valor	% participación	N° de acciones	Valor	% participación
Hoteles Decameron Ecuador S.A.	Ecuador	561,442	561,442	99,86%	79,200	79,200	99.00%
Hoteles Decameron Colombia S.A.S	Colombia	800	800	0,14%	800	800	1.00%
		<u>562,242</u>	<u>562,242</u>	<u>100%</u>	<u>80,000</u>	<u>80,000</u>	<u>100%</u>

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**b) Aportes para futuras capitalizaciones-**

Durante el año 2019 y 2018 los accionistas decidieron realizar un aporte para futuras capitalizaciones a través de la condonación de cuentas por pagar por US\$ 72,242 y US\$ 410,000 respectivamente.

Con fecha 24 de diciembre de 2019 se realizó en el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil de Santa Elena mediante la razón de inscripción de repertorio N° 2019-424, la capitalización de los aportes para una futura capitalización que la Compañía tenía registrado al 31 de diciembre de 2019 por US\$ 482,242.

**c) Reserva legal**

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía; pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

**d) Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF-**

De acuerdo con la Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de septiembre de 2011, el saldo deudor por US\$ 4,852 proveniente de los ajustes por adopción por primera vez de las NIIF, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado para absorber pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

**e) Reserva por valuación-**

Corresponde al superávit generado por la diferencia entre el valor en libros de la propiedad y edificios y la revaluación de dichos activos. El efecto por revaluación fue de US\$ (151,936) para el año 2019 y para el año 2018 no se tuvo efecto. (Ver Nota 11).

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**16. COSTOS Y GASTOS**

Composición:

<b>2019</b>	<b>Costo de los servicios prestados</b>	<b>Gastos de administración</b>	<b>Total</b>
Sueldos y beneficios	136,815	72,208	209,023
Servicios básicos	40,383	-	40,383
Depreciación (Ver nota 11)	26,362	5,090	31,452
Alimentos y bebidas	36,856	-	36,856
Mantenimiento y reparaciones	3,504	10,970	14,474
Honorarios	-	9,057	9,057
Combustibles y lubricantes	9,589	-	9,589
Jubilación patronal y desahucio	-	10,702	10,702
Impuestos, tasas y contribuciones	-	25,189	25,189
Seguros	-	4,079	4,079
Arrendamientos	-	627	627
Provisión para deterioro de inventarios (Ver nota 10)	-	1,615	1,615
Estimación por pérdida creditica esperada de cuentas por cobrar (Ver nota 7)	-	69	69
Otros	5,467	13,505	18,972
	<u>258,976</u>	<u>153,111</u>	<u>412,087</u>
	<b>Costo de los servicios prestados</b>	<b>Gastos de administración</b>	<b>Total</b>
<b>2018</b>	<b>Costo de los servicios prestados</b>	<b>Gastos de administración</b>	<b>Total</b>
Sueldos y beneficios	159,620	84,543	244,163
Servicios básicos	53,254	-	53,254
Depreciación (Ver nota 11)	23,381	19,580	42,961
Alimentos y bebidas	39,676	-	39,676
Mantenimiento y reparaciones	3,813	9,287	13,100
Honorarios	-	20,544	20,544
Combustibles y lubricantes	9,696	-	9,696
Jubilación patronal y desahucio	-	9,068	9,068
Impuestos, tasas y contribuciones	-	8,234	8,234
Seguros	-	4,584	4,584
Arrendamientos	-	465	465
Estimación por pérdida creditica esperada de cuentas por cobrar (Ver nota 7)	-	69	69
Otros	6,378	13,533	19,911
	<u>295,818</u>	<u>169,907</u>	<u>465,725</u>

**LORMA S.A.**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**17. OTROS INGRESOS**

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reversión de provisiones	18,232	-
Otros	<u>15</u>	<u>8,310</u>
	<u>18,247</u>	<u>8,310</u>

**18. GASTOS FINANCIEROS**

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Comisiones tarjetas de crédito	6,668	6,411
Gastos bancarios	<u>1,840</u>	<u>1,973</u>
	<u>8,508</u>	<u>8,384</u>

**19. EVENTOS SUBSECUENTES**

En diciembre de 2019, un nuevo virus denominado coronavirus fue reportado en Wuhan, China. La propagación del virus ha comenzado a generar interrupciones del negocio especialmente a través de una disminución de ingresos en las operaciones durante el mes de marzo. Mientras la interrupción actualmente se considera temporal, existe una considerable incertidumbre sobre su duración. Por lo tanto, la Compañía espera que este asunto tenga un impacto negativo en sus resultados operativos. Sin embargo, el impacto financiero y la duración no pueden estimarse razonablemente en este momento.

Entre el 1 de enero de 2020 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos adicionales al anteriormente enunciado, que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros al 31 de diciembre 2019.

\* \* \* \*