ROYALSTATE S.A.

Estados financieros
Año terminado en diciembre 31, 2018
Con Informe de los Auditores Independientes

Tel: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5 y 6
Quito - Ecuador
Código Postal: 170526

Tel: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

Víctor Manuel Rendón 401 y General
Córdova, Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 090306

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta General de Accionistas de
ROYALSTATE S.A.

Informe sobre la auditoría a los estados financieros

Opinión con salvedades

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Royalstate S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos descritos en los párrafos de "Fundamentos de la opinión de auditoría con salvedades" los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Royalstate S.A. al 31 de diciembre de 2018, así como el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión de auditoría con salvedades

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no nos proporcionó la documentación que sustente la determinación de las vidas útiles de sus propiedades de inversión. En razón de esta circunstancia no nos fue factible determinar los posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no nos proporcionó la documentación que sustente la determinación de ingresos exentos. En razón de esta circunstancia no nos fue factible determinar los posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos.

Bases para nuestra opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

BDO ECUADOR CIA. LTDA., es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y cada una de las empresas asociadas de BDO.

Otra información

No existe otra información que sean reportadas conjuntamente o por separado al juego completo de los estados financieros de la Compañía, por lo cual, no es nuestra responsabilidad el expresar una opinión de otra información.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o de lo contrario parece estar materialmente equivocada. Si, con base en el trabajo que hemos realizado, llegamos a la conclusión de que hay una declaración equivocada material de esta otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho.

Responsabilidades de la Administración y del Gobierno Corporativo sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración decida liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

Los miembros de la Administración de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

Otras cuestiones

Los estados financieros de Royalstate S.A. correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión con salvedades sobre dichos estados financieros el 31 de mayo de 2018; estos estados financieros se incluyen únicamente para propósitos comparativos.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, se emiten por separado.

BDO ECUADOR

Elizabeth Álvarez - Socia

Mayo 16, 2019
RNAE No. 193
Quito, Ecuador

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nuestra auditoría incluye:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que el resultante de errores, debido a que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento o la elusión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, en el momento y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que eran de importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la Ley o el Reglamento se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

ROYALSTATE S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

CONTENIDO: **PÁGINA:**

- Estados de Situación Financiera 6
- Estados de Resultados Integrales 7
- Estados de Cambios en el Patrimonio 8
- Estados de Flujos de Efectivo 9
- Resumen de las Principales Políticas Contables 10
- Notas a los Estados Financieros 28

ROYALSTATE S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo	(8)	19.223	5.794
Cuentas por cobrar clientes no relacionados		2.025	5.960
Cuentas por cobrar clientes relacionados	(11)	236.671	30.446
Activos por impuestos corrientes	(12)	-	10.790
Anticipo a proveedores	(9)	60.000	-
Gastos pagados por anticipado		162	162
Total activos corrientes		318.081	53.152
Activos no corrientes			
Anticipo a proveedores	(9)	371.517	371.517
Propiedades de inversión	(10)	3.171.624	3.939.700
Inversiones no corrientes		2	2
Total activos no corrientes		3.543.143	4.311.219
Total activos		3.861.224	4.364.371
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores no relacionados	(13)	11.814	11.714
Cuentas por pagar proveedores relacionados	(11)	75.891	53.336
Pasivos por impuestos corrientes	(12)	11.320	1.176
Total pasivos corrientes		99.025	66.226
Pasivo no corriente			
Préstamos de relacionadas	(11)	854.454	1.653.716
Garantías recibidas		5.100	1.500
Total pasivo no corriente		859.554	1.655.216
Total pasivos		958.579	1.721.442
Patrimonio:			
Capital social	(14)	1.000	1.000
Reservas	(14)	500	500
Resultados acumulados	(14)	2.901.145	2.641.429
Total patrimonio neto		2.902.645	2.642.929
Total patrimonio neto y pasivos		3.861.224	4.364.371

Fornax Group Corp
Representante Legal
Narciza Espín
Apoderada Especial

Armando Yuqui
Contador

Ver políticas contables y notas a los estados financieros

ROYALSTATE S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Ingresos por actividades ordinarias			
Ingresos por arrendamiento	(15)	370.022	372.721
Utilidad en la venta de propiedades de inversión	(18)	123.276	148.507
Total ingresos		493.298	521.228
Gastos de administración	(16)	(164.140)	(144.361)
Gastos financieros	(17)	(17.979)	(114.703)
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		311.179	262.164
Gasto por impuesto a las ganancias corriente	(12,2)	(51.321)	(30.558)
Utilidad del ejercicio		259.858	231.606

Fornax Group Corp
Representante Legal
Narciza Espín
Apoderada Especial

Armando Yuqui
Contador

Ver políticas contables y notas a los estados financieros

ROYALSTATE S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresados en dólares)

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Utilidad del ejercicio	259.858	231.606
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación:		
Provisión para cuentas incobrables	927	-
Depreciación de propiedades de inversión	91.352	98.423
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(123.276)	(68.507)
Provisión para impuesto a las ganancias	51.321	30.558
Otros ajustes que no representan movimiento de efectivo	(142)	-
Cambios en activos y pasivos operativos:		
(Aumento) disminución en cuentas y por cobrar clientes	(203.217)	27.418
Aumento en activos por impuestos corrientes	(40.531)	(26.558)
Aumento en anticipo a proveedores	(60.000)	-
Aumento en gastos pagados por anticipado	-	(162)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar proveedores	22.655	(441.749)
Aumento (disminución) en pasivos por impuestos corrientes	10.144	(1.438)
Aumento en pasivos por garantías recibidas	3.600	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	12.691	(150.409)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Efectivo recibido por la venta de propiedades de inversión	800.000	202.500
Efectivo recibido por la venta de inversiones no corrientes	-	188.000
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	800.000	390.500
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo neto pagado por obligaciones financieras	-	(1.722.720)
Efectivo neto pagado (recibido) por préstamos de relacionadas	(799.262)	1.487.596
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(799.262)	(235.124)
Aumento neto de efectivo	13.429	4.967
Efectivo al inicio del año	5.794	827
Efectivo al final del año	19.223	5.794

Fornax Group Corp
Representante Legal
Narciza Espín
Apoderada Especial

Armando Yuqui
Contador

Ver políticas contables y notas a los estados financieros

ROYALSTATE S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
(Expresados en dólares)

			Resultados acumulados			
	Capital social	Reserva legal	Utilidades acumuladas	Provenientes de la adopción de las NIIF	Utilidad (pérdida) neta del ejercicio	Total patrimonio neto
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1.000	500	893.973	1.498.921	(38.930)	2.355.464
Transferencia a utilidades acumuladas	-	-	(38.930)	-	38.930	-
Ajustes a inversión en Deviso	-	-	55.859	-	-	55.859
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	231.606	231.606
Saldo al 31 de diciembre de 2017	**1.000**	**500**	**910.902**	**1.498.921**	**231.606**	**2.642.929**
Transferencia a utilidades acumuladas	-	-	231.606	-	(231.606)	-
Cambios en políticas contables y corrección de errores	-	-	(142)	-	-	(142)
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	259.858	259.858
Saldo al 31 de diciembre de 2018	**1.000**	**500**	**1.142.366**	**1.498.921**	**259.858**	**2.902.645**

Fornax Group Corp
Representante Legal
Narciza Espín
Apoderada Especial

Armando Yuqui
Contador

Ver políticas contables y notas a los estados financieros

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**
  Royalstate S.A.

- **RUC de la entidad.**
  1791875109001.

- **Domicilio de la entidad.**
  Quito, Corea 126 y Avenida Amazonas, Edificio Belmonte.

- **Forma legal de la entidad.**
  Sociedad Anónima.

- **País de incorporación de la entidad.**
  Ecuador.

- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

  ROYALSTATE S.A., en adelante "La Compañía", fue constituida el 17 de enero de 2003 en la ciudad de Quito. Su objetivo principal es la compra, venta arrendamiento y comercialización de todo tipo de bienes inmuebles y oficinas.

  La Compañía forma parte del grupo de empresas denominado "KFC" el cual se dedica principalmente a la venta de alimentos a través de cadenas de comida rápida. Cada una de las entidades que conforman el referido grupo económico Tiene como objetivo generar rentabilidad desarrollando economías de escala, así como el otorgamiento de facilidades financieras para el pago de las obligaciones financieras entre compañías relacionadas. En consecuencia, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen en forma importante de las vinculaciones y acuerdos existentes con el resto de las compañías del referido grupo económico.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad No. 1. Cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentra referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

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 2018 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en los estados financieros.

4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2018.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 5, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Nuevas normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
Marco conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2021

Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019

Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
NIIF 3 Combinación de negocios	1 de enero de 2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto sobre la renta	1 de enero de 2019
NIC 23 Costos por préstamos	1 de enero de 2019
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019
NIIF 10 Estados financieros consolidados	Por determinar

4.3. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.5. Efectivo.

En este grupo contable se registra el efectivo en caja y bancos, los que no poseen restricciones de ninguna índole, ni riesgo de pérdida de valor. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.6. Instrumentos financieros.

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento negociado.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial.

Activos financieros.

Todas las compras o ventas convencionales de activos financieros son reconocidas y dadas de baja en la fecha de contratación. Las compras o ventas convencionales de un activo financiero son compras o ventas bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado o surge de una convención establecida en el mercado correspondiente.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad, ya sea, a costo amortizado o a valor razonable, dependiendo de la clasificación dada a los activos financieros.

Clasificación de activos financieros.

Los activos financieros que cumplen las siguientes condiciones son posteriormente medidos a costo amortizado:

- Se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales; y

- las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Costo amortizado y método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un activo financiero y para la distribución del ingreso por intereses a lo largo del período correspondiente. Para los instrumentos financieros distintos de aquellos activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los cobros de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos por las partes del contrato, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, durante la vida esperada del activo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, con respecto al valor en libros bruto de un activo financiero en el momento de su reconocimiento inicial.

Para activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, se calcula una tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia descontando los flujos de efectivo estimados, incluyendo pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del activo financiero en su reconocimiento inicial.

Para los activos financieros con deterioro de valor crediticio comprados u originados, la Compañía reconoce el ingreso por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por calidad crediticia al costo amortizado del activo financiero desde el reconocimiento inicial. El cálculo no revierte a la base bruta, incluso si el riesgo de crédito del activo financiero mejora posteriormente de modo que el activo financiero ya no tenga deterioro de valor crediticio. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados y se incluye como ingresos financieros.

Deterioro de activos financieros.

La Compañía reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas ("PCE") sobre activos financieros que se miden a costo amortizado o a VRCCORI, cuentas por cobrar.

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Compañía siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Compañía reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

La evaluación de si deberían ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

Aumento significativo en el riesgo de crédito.

Al evaluar si el riesgo de crédito de un instrumento financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, la Compañía compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha de reporte con el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero a la fecha del reconocimiento inicial.

Al realizar esta evaluación, la Compañía considera información cuantitativa y cualitativa que se razonable y sustentable, incluyendo experiencia histórica e información proyectada que esté disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado. La información proyectada considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las cuales operan los deudores de la Compañía, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos relevantes y otras organizaciones similares, así como también la consideración de diversas fuentes externas de información económica actual y pronosticada que ser relaciona con las operaciones principales de la Compañía.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, la Compañía presume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial, cuando los pagos contractuales se atrasen por más de 30 días, a menos que la Compañía tenga información razonable y sustentable para demostrar lo contrario.

Definición de incumplimiento.

La Compañía considera lo siguiente como constituyente de un evento de incumplimiento para propósitos de la administración interna del riesgo crediticio, dado que la experiencia histórica indica que las cuentas por cobrar que cumplen cualquiera de los siguientes criterios son generalmente no recuperables.

- Cuando existe un incumplimiento de las restricciones financieras de la contraparte; o

- información desarrollada internamente u obtenida de recursos externos indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluyendo a la Compañía, en su totalidad (sin tomar en consideración alguna garantía mantenida por la Compañía.

Independientemente del análisis anterior, la Compañía considera que ha ocurrido un incumplimiento cuando un activo financiero está en mora por más de 90 días, a menos que la Compañía tenga información razonable y sustentable para demostrar que un criterio de incumplimiento más aislado es más apropiado.

Activos financieros con deterioro de valor crediticio.

Un activo financiero está con deterioro de valor crediticio cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero está con deterioro de valor crediticio incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

a. Dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;

b. una infracción del contrato, tal como un incumplimiento o un suceso de mora;

c. el prestamista del deudor por razones económicas o contractuales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le ha otorgado a éste concesiones o ventajas que no le habría facilitado en otras circunstancias;

d. se está convirtiendo en probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o

e. la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas.

La medición de las pérdidas crediticias es peradas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la severidad (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la severidad está basada en datos históricos ajustados por información futura como se describió anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento para activos financieros, esta está representada por el valor en libros bruto de los activos a la fecha de reporte; para compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera, la exposición incluye el importe que se dispondrá en el futuro en la fecha de incumplimiento determinada sobre la base de tendencias históricas, el entendimiento de la Compañía de las específicas necesidades financieras futuras de los deudores, y otra información futura relevante.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan al Grupo en conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un contrato de garantía financiera, ya que la Compañía está obligado a realizar pagos solamente en el evento de un incumplimiento por parte del deudor en conformidad con las cláusulas del instrumento que está garantizado, las insuficiencias de efectivo son pagos esperados a reembolsar al tenedor por una pérdida crediticia en la que incurre menos los importes que la Compañía espera recibir del tenedor, el deudor o un tercero.

La compañía reconoce una ganancia o pérdida por deterioro del calor en resultados para todos los instrumentos financieros con un correspondiente ajuste a su valor en libros a través de una cuenta de corrección de valor por pérdidas.

Política de castigo.

La Compañía castiga un activo financiero cuando existe información que indica que la contraparte está en dificultades financieras severas y no existe una perspectiva realista de recupero, por ejemplo, cuando la contraparte ha sido puesta en liquidación o ha entrado en procedimientos de bancarrota, o en el caso de cuentas comerciales por cobrar, cuando los importes han estado morosos por más de dos años, lo primero que ocurra primero.

Los activos financieros castigados podrían todavía estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recupero de la Compañía, teniendo en consideración asesoría legal cuando fuere apropiado. Cualquier recupero realizado se reconoce en resultados.

Baja en cuentas de activos financieros.

La Compañía da de baja un activo financiero solamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a un tercero.

Al dar de baja un activo financiero medido a costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la sumatoria de la consideración recibida y por recibir se reconoce en resultados.

Pasivos financieros.

Todos los pasivos financieros son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Pasivos financieros medidos posteriormente a costo amortizado.

Los pasivos financieros que no sean:

- Una contraprestación contingente de un adquirente en una combinación de negocios;
- mantenidos para negociar; o
- designados a VRCCR, son posteriormente medidos a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método que se utiliza para el cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y para la distribución del gasto por intereses a lo largo del período correspondiente.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados (incluyendo todas las comisiones y puntos básicos de interés, pagados o recibidos, que integren la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento) durante la vida esperada del pasivo financiero, o cuando sea apropiado, un período menor, al costo amortizado de un pasivo financiero.

Baja en cuentas de pasivos financieros.

La Compañía da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones de la Compañía se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

4.7. Gastos pagados por anticipado.

En este grupo contable se registran los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos.

4.8. Propiedades de inversión.

En este grupo contable se registran los terrenos y edificios que se mantienen para obtener rentas o plusvalías, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial.- las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior.- las propiedades de inversión se miden por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Edificios	20 años	(*)

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

4.9. Deterioro de activos no financieros.

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

4.10. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2018 y 2017 asciende a 25% y 22% respectivamente. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

4.11. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se mide a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley. Se miden a su valor nominal

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo.

4.12. Ingresos por actividades ordinarias.

Los ingresos por servicios son reconocidos por la Compañía considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de cada una de las obligaciones de desempeño.

La Compañía reconoce el ingreso cuando se ha dado cumplimiento a las obligaciones de desempeño para la transferencia al cliente de los servicios comprometidos.

Los ingresos son medidos al valor razonable de la consideración recibida o por recibir y representa los montos a recibir por los servicios provistos en el curso normal de los negocios, neto de los descuentos e impuestos relacionados.

La Compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos puede ser valorado de manera fiable, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Compañía, según se describe a continuación:

- Venta de servicios: los ingresos por ventas de servicios se reconocen cuando pueden ser estimados con fiabilidad y en función a los servicios efectivamente prestados a la fecha de cierre de los estados financieros.

4.13. Gastos.

En este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

4.14. Información por segmentos de operación.

Un segmento operativo es un componente de la Compañía sobre el cual se tiene información financiera separada que es generada mediante aplicaciones informáticas y es evaluada por la Administración para la toma de decisiones.

La Compañía opera como un segmento operativo único.

4.15. Medio ambiente.

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente.

4.16. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.17. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, excepto por las modificaciones realizadas por la entrada en vigencia de la NIIF 9 y NIIF 15 desde el 1 de enero de 2018.

Al 1 de enero de 2018, la Compañía ha realizado la implementación de las normas mencionadas con un período de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2017 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2018, así tenemos:

NIIF 9 "Instrumentos Financieros".

La NIIF 9 entró en vigor a partir del 1 de enero de 2018, y su aplicación no ha generado impactos significativos en los estados financieros. La Compañía llevó a cabo una evaluación detallada de los aspectos de la norma y de su impacto en los estados financieros, el cual se resume como sigue:

(i) Clasificación y medición.

Con base en la evaluación realizada, la Compañía ha determinado que los nuevos requerimientos de clasificación no tienen un impacto sobre la contabilización de sus activos financieros. Las cuentas por cobrar se mantienen para obtener los flujos de efectivo contractuales que representan únicamente pago de principal e intereses, por lo tanto, cumplen los criterios para ser medidos a costo amortizado bajo NIIF 9.

(ii) Deterioro del valor.

Con base en la evaluación realizada y debido a que las cuentas por cobrar están relacionadas con pagos recibidos por depósitos bancarios por instituciones financieras con bajo riesgo de crédito la aplicación de la NIIF 9 no ha generado impactos sobre la contabilización del deterioro de activos financieros.

NIIF 15 "Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes".

La Compañía llevó a cabo un proyecto de implementación, para identificar y medir los posibles impactos de la aplicación de la NIIF 15 en sus estados financieros. Este proyecto involucró la identificación de todos los flujos de ingresos de actividades ordinarias de La Compañía, conocimiento de las prácticas tradicionales del negocio, una evaluación exhaustiva de cada tipología de contratos con clientes y la determinación de la metodología de registro de estos ingresos bajo las normas vigentes.

La evaluación se desarrolló con especial atención en aquellos contratos que presentan aspectos claves de la NIIF 15 y características particulares de interés de la Compañía, tales como: identificación de las obligaciones contractuales; contratos con múltiples obligaciones y oportunidad del reconocimiento; contratos con contraprestación variable; componente de financiación significativo, análisis de principal versus agente; existencia de garantías de tipo servicio; y capitalización de los costos de obtener y cumplir con un contrato. Con base en la naturaleza de los bienes y servicios ofrecidos y las características de los flujos de ingresos señaladas, la Compañía no identificó impactos en sus estados financieros en el momento de la aplicación inicial de NIIF 15.

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DETERMINADOS POR LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

5.1. Provisión por cuentas incobrables.

El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Compañía siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Compañía reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

La evaluación de si deberían ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCE durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCE esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCE durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

5.2. Deterioro del valor de los activos.

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas de un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con el abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la perdida por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía realizó un análisis de deterioro de activos y no identificó indicios de deterioro.

5.3. Valor razonable de activos y pasivos.

En ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

6. POLITICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito corresponde a la incertidumbre respecto al cumplimiento de las obligaciones de la contraparte de la Compañía, para un determinado contrato, acuerdo o instrumento financiero, cuanto éste incumplimiento genere una pérdida en el valor de mercado de algún activo financiero.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados y relacionados (Nota 12), cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

Riesgo de liquidez.

Corresponde a la incapacidad que puede enfrentar la Compañía en cumplir, en tiempo y forma, con los compromisos contractuales asumidos con sus proveedores o entidades financieras.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La principal fuente de liquidez de la Compañía son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. Además, posee financiamiento de sus compañías relacionadas.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
A diciembre 31, 2018:		
Cuentas por pagar proveedores no relacionados	11,814	-
Cuentas por pagar proveedores relacionados	75,891	-
Préstamos de relacionadas	-	854,454
	87,705	854,454

	Corriente entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
A diciembre 31, 2017:		
Cuentas por pagar proveedores no relacionados	11,714	
Cuentas por pagar proveedores relacionados	53,336	
Préstamos de relacionadas	-	1,653,716
	65,050	1,653,716

El índice deuda - patrimonio de la Compañía, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Total pasivos	958,381	1,721,442
Menos efectivo	(19,223)	(5,794)
Total deuda neta	939,158	1,715,648
Total patrimonio neto	2,902,843	2,642,929
Índice de deuda - patrimonio neto	32%	65%

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía considera fluctuaciones razonablemente posibles a los cambios de tasas de interés en un rango de +-0.50%, situación que en el estado de resultados no tiene efectos significativos, por lo tanto, realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

7. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

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

			Diciembre 31, 2018			Diciembre 31, 2017		
			A su valor razonable			A su valor razonable		
Clasificación	Grupo	Tipo	con cambios en resultados	con cambios en ORI	A costo amortizado	con cambios en resultados	con cambios en ORI	A costo amortizado
Activos financieros	Efectivo	Saldo en bancos	-	-	19,223	-	-	5,794
	Cuentas por cobrar clientes no relacionados	Corrientes	-	-	2,025	-	-	5,960
	Cuentas por cobrar clientes relacionados	Corrientes	-	-	236,671	-	-	30,446
Pasivos financieros	Cuentas por pagar proveedores no relacionados	Corrientes	-	-	11,814	-	-	11,714
	Préstamos de relacionadas	No corrientes	-	-	854,454	-	-	1,653,716
	Cuentas por pagar proveedores relacionados	Corrientes	-	-	75,891	-	-	53,336

8. EFECTIVO.

El efectivo en bancos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 corresponden a saldos mantenidos en los bancos Pichincha y J.P. Morgan, saldos que no posee restricciones para su uso.

9. ANTICIPO A PROVEEDORES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Anticipo compra de propiedad Umosa	(1)	371,517	371,517
Anticipo compra de propiedad Skirdos	(2)	60,000	-
		431,517	371,517
Corriente		60,000	
No corriente		371,517	371,517
		431,517	371,517

(1) Corresponde al valor entregado a la Compañía Urbanizadora del Norte Urnosa S.A. para la compra del macrolote de terreno protocolizado mediante promesa de compra -venta suscrita el 16 de febrero de 2014. Según la promesa de compra - venta el inmueble debía ser recibido el 15 de agosto de 2015; sin embargo, al 31 de diciembre de 2018, la compra del terreno se encuentra en trámites legales por lo cual no se ha cumplido el plazo original. Se espera que una vez que se cumplan los términos y condiciones establecidos en los fideicomisos, se realice la transferencia de dominio de los inmuebles a favor de la Compañía.

(2) Corresponde a los anticipos entregados para la compra de un departamento, 4 secaderos, 2 parqueaderos y una bodega del edificio Skirdos, la escritura de compra-venta ser firmó el 12 de febrero de 2019.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Costo	4,235,152	4,985,152
Depreciación acumulada	(1,063,528)	(1,045,452)
	3,171,624	3,939,700

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Clasificación:		
Terrenos	2,523,803	3,016,695
Edificios	647,821	923,005
	3,171,624	3,939,700

Los movimientos de propiedades de inversión, fueron como sigue:

Concepto	Terrenos	Edificios	Total
Al 31 de diciembre de 2018:			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	3,016,695	923,005	3,939,700
Ventas (1)	(492,892)	(183,832)	(676,724)
Depreciación	-	(91,352)	(91,352)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	2,523,803	647,821	3,171,624
Al 31 de diciembre de 2017:			
Saldos al 31 de diciembre de 2016	3,016,695	1,021,428	4,038,123
Depreciación	-	(98,423)	(98,423)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	3,016,695	923,005	3,939,700

(1) Corresponde a la venta del terreno denominado "La Prosperina" mediante escritura de compra-venta del 6 de julio de 2018 y el terreno y edificio denominados "Casa Monteserrin" con escritura de compra-venta del 13 de junio de 2018.

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos de cuentas por cobrar y pagar a relacionadas, fue como sigue:

		Relación	Transacción	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Cuentas por cobrar clientes relacionados:					
Int Food Services Corp Sucursal Ecuador	(1)	Cliente	Comercial	237,598	30,446
Provisión de deterioro relacionadas		Cliente	Comercial	(927)	-
				236,671	30,446

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Cuentas por pagar proveedores relacionados:				
Seaview Business INC.	Accionista	Dividendos	45,989	45,989
Proadser S.A.	Proveedor	Comercial	23,302	-
Fornax Group Corp	Proveedor	Comercial	6,600	-
Int Food Services Corp Sucursal Ecuador	Proveedor	Comercial	-	6,247
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.	Proveedor	Comercial	-	1,100
			75,891	53,336
Préstamos de relacionadas:				
Proadser S.A. (2)	Proveedor	Préstamo	854,454	1,653,716

(1) Corresponde a la cuentas por cobrar a su relacionada atribuible al arrendamiento de las propiedades de inversión.

(2) Representa los saldos pendientes de pagos por préstamos recibidos, de acuerdo al contrato suscrito el 2 de enero de 2017, su vencimiento es en un plazo de 48 meses con una tasa de interés anual del 2%.

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

			Años terminados en,	
	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Ventas:				
Int Food Services Corp Sucursal Ecuador	Cliente	Comercial	329,657	320,631
Gastos:				
Int Food Services Corp Sucursal Ecuador	Proveedor	Interés	-	47,190
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.	Proveedor	Comercial	17,500	12,000
Proadser S.A.	Proveedor	Interés	17,943	9,262
Fornax Group Corp	Proveedor	Comercial	7,200	1,200
			42,643	69,652

12. IMPUESTOS.

Un resumen de los saldos por cobrar y pagar, fue como sigue:

12.1. Activos y pasivos del año corriente.

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Activos por impuestos corrientes:			
Retenciones en la fuente	(12.3)	-	10,790

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Pasivos por impuestos corrientes:			
Impuesto a la renta	(12.3)	9,782	-
Impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente		1,311	1,105
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta		227	71
		11,320	1,176

12.2. Conciliación Tributaria.- la conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		311,179	262,164
(Menos) Ingresos exentos		(123,276)	(148,507)
(Más) Gastos no deducibles		17,380	8,573
Utilidad gravable		205,283	122,230
Impuesto a la renta causado 25%		51,321	30,558
Impuesto a las ganancias causado		51,321	30,558
Anticipo del impuesto a las ganancias		14,189	15,364
Impuesto a las ganancias del período	(12.3)	51,321	30,558
Crédito tributario a favor de la empresa		41,539	41,348
Saldo por (pagar) cobrar		(9,782)	10,790

12.3. **Movimiento del impuesto a la renta.-** los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Saldo inicial		10,790	12,978
Provisión del período	(12.2)	(51,321)	(30,558)
Crédito tributario por retenciones en la fuente		30,749	28,370
Saldo por (pagar) cobrar	(12.1)	(9,782)	10,790

12.4. **Aspectos Tributarios.**

Provisión para el año 2018 y 2017.

La provisión para el impuesto a las ganancias por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y 2017, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 16.49% y 11.66% respectivamente.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del impuesto a la renta para sociedades es el 25%; sin embargo, si una empresa tiene accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta superior o igual al 50%, su tarifa de impuesto a la renta será del 28% sobre la base imponible (incrementa 3 puntos porcentuales a la tarifa general).

Adicionalmente, se aplicará una tarifa del 28% a la totalidad de la base imponible de las sociedades que incumplan con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta la declaración del Impuesto a la Renta (Anexo APS febrero de cada año).

Las sociedades consideradas como microempresas deberán deducir adicionalmente el valor de una fracción básica desgravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales (11.270 para el 2018).

Adicionalmente las micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (22%), dicho beneficio se aplicará siempre que se mantenga o incremente el empleo.

Anticipo para el año 2018 y 2017.

El Decreto 210 del 20 de noviembre de 2017, establece la rebaja del 100% del saldo del anticipo impuesto a la renta para las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y sociedades cuyas ventas o ingresos anuales sean menores o iguales a 500,000.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Pago mínimo de impuesto a las ganancias.

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Esta disposición estuvo vigente hasta la declaración de impuesto a la renta de 2015.

A partir del ejercicio fiscal 2016 cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria.

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria son las declaraciones de los años 2015 al 2018.

Precios de transferencia.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2018, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar adicional al anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicio de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

En la referida resolución también se indica que para determinar los montos acumulados indicados en el párrafo anterior, no se deberá considerar las siguientes operaciones:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados.
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos.
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos imputables a tales ingresos.
- Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas.
- Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales, siempre que no se cumplan condiciones determinadas en dicha resolución.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con la normativa vigente, la Compañía no está obligada a presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia ni el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Otros asuntos.

El 29 de diciembre de 2017, se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, en la cual se estableció las siguientes reformas tributarias aplicables para el año 2018:

- Únicamente serán deducibles los pagos realizados por desahucio y pensiones jubilares que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores como deducibles o no, eliminando la posibilidad de deducir el gasto por jubilación asociada a trabajadores que hayan permanecido más de 10 años con el mismo empleador. No obstante, de lo indicado se permite el reconocimiento de impuestos diferidos sobre las obligaciones corrientes reconocidas a partir del 2018.

- Los sujetos pasivos que adquieran bienes y servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria, incluidos los artesanos, que sean considerados como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta el 10% del total de dichos bienes o servicios, según la relación entre los gastos por compras a este tipo de contribuyentes, respecto al total de costos y gastos.
- No tendrán el carácter de reservado las actas de determinación y liquidaciones de pago por diferencias en la declaración.

- Las normas de determinación presuntiva podrán ser aplicables en liquidaciones de pago por diferencias en la declaración o resoluciones para aplicación de diferencias.

- Para la deducción de gastos y acceso al crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado, todo pago realizado por operaciones superiores a 1,000, debe ser efectuado a través de cualquier institución del Sistema Financiero mediante giros, transferencias, tarjetas de crédito o débito, cheques u otro medio de pago electrónico.

- Los sujetos pasivos que no declaren la información de su patrimonio en el exterior, ocultando de manera directa o indirecta ante el SRI, serán sancionados con una multa correspondiente al 1% del total de sus activos o el 1% de sus ingresos del ejercicio fiscal anterior, por cada mes o fracción, sin que ésta supere el 5% del valor de sus activos o ingresos, según corresponda.

- Los medios de pagos electrónicos serán implementados y operados por las entidades del Sistema Financiero Nacional. Las personas que posean RUC deberán contar con un canal de cobro electrónico de manera obligatoria.

- Se elimina el impuesto a las tierras rurales, y por lo tanto no se genera crédito tributario para efectos de impuesto a la renta.

- Para los créditos provenientes de paraísos fiscales celebrados durante el período comprendido entre enero a agosto de 2018, los intereses no pueden ser utilizados como gastos deducibles para el pago del impuesto a la renta.

Con fecha 21 de agosto de 2018, se publica la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias:

a. Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas:

   i. Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:

      - 12 años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, siempre que éstas se efectúen fuera de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.

      - 8 años contados desde el primer año en el que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión, para aquellas que se realicen dentro de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.

      - Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica cuando la sociedad genere empleo neto. Si las nuevas inversiones productivas se ejecutan en sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, la exoneración será de 15 años.

   ii. Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas en los siguientes casos:

Para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, en los pagos realizados por:

- Importaciones de bienes de capital y materia prima necesarias para el desarrollo del proyecto, hasta los montos y plazos establecidos en el contrato.

- Dividendos distribuidos, después del pago del impuesto a la renta, durante el plazo indicado en el contrato, siempre que la inversión provenga del extranjero y se demuestre el ingreso de divisas al país.

Para las sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, estarán exonerados del Impuesto a la Salida de Divisas los pagos al exterior por concepto de dividendos en favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

iii. Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones en industrias básicas:

- Exoneración por 15 años contados desde el primer año en que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión.

- El plazo se ampliará por 5 años más si las inversiones se realizan en cantones fronterizos.

- Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica solo en sociedades que generen empleo neto.

b. Principales reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno:

i. Exención del impuesto a la renta, sobre las utilidades, rendimientos o beneficios netos que se distribuyan a los accionistas de sociedades, cuotahabientes de fondos colectivos o inversionistas en valores provenientes de fideicomisos de titularización en el Ecuador, siempre que cumplan determinadas condiciones.

ii. Se incorpora los siguientes sectores como prioritarios, los cuales también pueden acogerse a la exoneración del impuesto a la renta:

- Sector agrícola.
- Sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.

iii. Se amplía el límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad, del 1% al 5%.

iv. La tarifa de impuesto a la renta (a partir del año 2019) se incrementa en tres puntos porcentuales, cuando en la cadena de accionistas existe un residente establecido o amparado en un paraíso fiscal y si el beneficiario efectivo es residente en Ecuador, o cuando no se cumple la obligación de reportar hasta el beneficiario efectivo.

v. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad.

vi. Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.

vii. Se elimina la devolución del anticipo de impuesto a la renta en la parte que exceda el TIE.

viii. Se incluye como bienes gravados con tarifa 0% de IVA a la compra de:

- Vehículos eléctricos para uso particular, transporte público y de carga.
- Baterías, cargadores, cargadores para electrolineras para vehículos híbridos y eléctricos.
- Paneles solares y plantas para el tratamiento de aguas residuales.
- Barcos pesqueros de construcción nueva de astillero.

ix. Tarifa 0% de Impuesto al Valor Agregado en renta de tierras para uso agrícola.

x. Uso del crédito tributario de Impuesto al Valor Agregado, pagado en compras o retenido por clientes, se limita a 5 años.

xi. Los contribuyentes que no sean consumidores finales y mantenga transacciones con proveedores del RISE, deberán emitir liquidación de compras, registrando el Impuesto al Valor Agregado, el cual podrá ser utilizado como crédito tributario, de ser el caso.

c. Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en Ecuador:

i. Se excluye como hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas a las compensaciones.

ii. Se incluye en las exoneraciones del Impuesto a la Salida de Divisas los pagos por concepto de:

- Transferencias o envíos efectuados a entidades financieras del exterior en atención al cumplimiento de condiciones establecidas para el otorgamiento de sus créditos.

- Amortización de capital e intereses de créditos otorgados por intermediarios financieros u otro tipo de instituciones debidamente calificadas.

iii. Se establece la devolución del Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital y también para las comisiones de servicios de turismo receptivo.

d. Disposiciones:

i. Si se registra gastos con empresas fantasmas o inexistentes, la facultad determinadora del Servicio de Rentas Internas se incrementa a 6 años.

ii. En base a las condiciones de las finanzas públicas y la balanza de pagos, se podrá reducir la tarifa de impuesto a la salida de divisas.

iii. En el caso de órdenes de pago no canceladas en 30 días a proveedores de bienes y servicios de las instituciones descritas en los numerales 1 y 3 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, tales proveedores podrán pagar sin intereses sus obligaciones tributarias hasta el mes siguiente de efectuada la transferencia.

iv. Los incentivos para la atracción de inversiones privadas tendrán una vigencia de 24 meses, plazo dentro del cual se deberá iniciar la nueva inversión productiva.

13. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Juan de Dios Gallardo	(1)	10,000	10,000
Otros proveedores		1,814	1,714
		11,814	11,714

(1) Corresponde a una cesión de derechos de posesión del solar municipal signado con el número veinticuatro de la manzana número treinta en la ciudad de Guayaquil.

14. PATRIMONIO.

14.1. Capital social.- al 31 de diciembre de 2018 y 2017, está constituido por 1,000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

14.2. Reservas.- esta cuenta está conformada por:

Legal. La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

14.3. Resultados acumulados.

Utilidades acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

Provenientes de la adopción a las NIIF.- Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción a las "NIIF". El saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; o, devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

15. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los ingresos por actividades ordinarias representan ingresos por el arrendamiento de inmuebles por 370,022 y 372,721 respectivamente.

16. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Depreciaciones	91,352	98,423
Impuestos y contribuciones	38,089	20,460
Servicios administrativos	18,700	13,100
Honorarios	13,148	4,284
Mantenimiento y reparaciones	884	-
Otros	1,967	8,094
	164,140	144,361

17. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Gasto interés préstamos relacionadas	17,943	56,452
Costos bancarios	36	522
Gasto interés préstamo del exterior	-	57,729
	17,979	114,703

18. UTILIDAD EN VENTA DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 corresponde principalmente a utilidad en la venta de propiedades de inversión por 123,276 y 148,507 respectivamente (Ver Nota 10).

19. CONTRATOS.

La Compañía mantiene un contrato de arrendamiento de los inmuebles con Int Food Services Corp, con una vigencia de 10 años, se ha establecido como valor mensual de la concesión un valor equivalente al 8% sobre las ventas mensuales.

20. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

21. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

22. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (mayo 16, 2019), no se tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 16 de mayo de 2019 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros.

ROYALSTATE S.A.

Informe de Procedimientos Convenidos sobre Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos

Año terminado en Diciembre 31, 2018

Tel: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5 y 6
Quito - Ecuador
Código Postal: 170526

Tel: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

Victor Manuel Rendón 401 y General
Córdova, Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 090306

Informe de los Auditores Independientes sobre la Aplicación de Procedimientos Previamente Convenidos sobre Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos

A los señores Accionistas de
ROYALSTATE S.A.

1. En nuestro carácter de auditores independientes de ROYALSTATE S.A., de acuerdo con lo establecido en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, de las Resoluciones No. SCVS.DNPLA.15.008 y SCVS-DSC-2018-0041 publicadas emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador el 26 de mayo de 2015 y 21 de diciembre de 2018, respectivamente, hemos examinado el manual de políticas y procedimientos sobre prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, preparado por ROYALSTATE S.A., en base a las disposiciones legales impartidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

2. Hemos aplicado los procedimientos detallados más adelante, los cuales fueron convenidos con ustedes, con base en los procedimientos descritos en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, únicamente con el propósito de asistirles en el cumplimiento de la presentación de este informe ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. La suficiencia de los procedimientos convenidos, es de exclusiva responsabilidad de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Por lo tanto, no efectuamos ninguna declaración respecto a la suficiencia de los procedimientos descritos a continuación, ya sea para el propósito para el cual se solicitó este informe, ni para ningún otro propósito. Nuestro trabajo comprendió la aplicación de los siguientes procedimientos:

   2.1. Verificamos que el Manual para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos haya sido aprobado por la Junta de Accionistas y que contenga al menos la información requerida en el artículo No. 8 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.

   2.2. Verificamos que el Manual para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos haya sido conocido por todos los directivos y accionistas de la organización.

BDO ECUADOR S.A., es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y cada una de las empresas asociadas de BDO.

2.3. Verificamos el nombramiento del Oficial de Cumplimiento aprobado por la Junta General de Accionitas y comunicados a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, así como su registro en la Unidad de Análisis Financiero y Económico.

2.4. Solicitamos el plan de trabajo para el año 2018 de la Unidad de Cumplimiento que fue aprobado por la Junta Generla de Accionistas, remitido al Organismo de Control y verificamos su cumplimiento.

2.5. Solicitamos el informe de las actividades del Oficial de Cumplimiento presentado a la Junta General de Accionistas sobre el plan de trabajo para el año en curso.

2.6. Verificamos que, en el caso de los grupos empresariales o holding, el Manual de Prevención abarque las compañías que los conformen; siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/u oficial de cumplimiento único.

2.7. Verificamos que la Compañía cuente con la política y procedimientos de "Conozca a su cliente" y que el formulario de debida diligencia contenga al menos la información requerida en el artículo No. 13 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.

2.8. Verificamos que la Compañía cuenta con el registro de las operaciones y transacciones realizadas con sus clientes. Adicionalmente, verificamos el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo No. 25 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.

2.9. Verificamos que la Compañía cuente con la política "Conozca su mercado".

2.10. Verificamos que la Compañía cuente con la política "Conozca a su empleado/colaborador" y su aplicación, conforme el artículo No. 19 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.

2.11. Verificamos que la Compañía cuente con la política "Conozca a su proveedor" y su aplicación, conforme el artículo No. 20 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.

2.12. Seleccionamos aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:

a) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US$10,000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero.

b) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.

c) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAFE en el mes correspondiente.

d) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.

2.13. Determinamos si el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

2.14. Verificamos la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

3. Como resultado de la aplicación de los procedimientos convenidos descritos anteriormente, observamos lo siguiente:

3.1. Con relación al numeral 2.1., solicitamos el Manual para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, el mismo fue aprobado en el Acta de la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de fecha 22 de diciembre de 2016 y actualizado y aprobado en el Acta de Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de fecha 05 de febrero de 2018; y, contiene la información referida en el Art. 8 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.

3.2. Con relación al numeral 2.2., verificamos que la Compañía no ha realizado procedimientos para dar a conocer el Manual para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, considerando que no mantiene empleados activos.

3.3. Con relación al numeral 2.3., verificamos que el nombramiento del Oficial de Cumplimiento esta debidamente aprobado por la Junta General Exraordinaria y Universal de Accionistas con fecha 27 de junio de 2016 y mediante oficio No. UAF-DP-5882 del 01 de agosto de 2016, certifica el registro de la Sra. Cecilia Fernanda Romero Maldonado como Oficial de Cumplimiento titular de Royalstate S.A., el mismo que consta con código de registro N° 20822.

3.4. Con relación al numeral 2.4., verificamos el plan de trabajo del año 2018 y revisamos el cumplimiento de los procedimientos incluidos en el mencionado plan, no tenemos observaciones que mencionar.

3.5. Con respecto al numeral 2.5., verificamos que la oficial de cumplimiento emitió el informe de las actividades, con fecha 30 de abril de 2019; el informe aun no ha sido aprobado por la Junta General de Accionistas.

3.6. Con relación al numeral 2.6., indicamos que a pesar de que la Compañía pertenece a un grupo económico, el manual de Royalstate S.A. es sólo aplicable para la Compañía.

3.7. Con relación al numeral 2.7., verificamos que el formulario de "Conozca a su cliente" incluye toda la información mínima indicada en el artículo No. 13 de la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0041, Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.

3.8. Con relación al numeral 2.8. verificamos que la Compañía cuenta con el registro de las operaciones y transacciones realizadas con sus clientes y nos cercioramos del cumpliento de lo dispuesto en el articulo No. 25 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.

3.9. Con relación al numeral 2.9., dentro del Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos verificamos que cuenta con la política "Conozca su mercado", no tenemos observaciones que mencionar.

3.10. Con relación al numeral 2.10., revisamos los procedimientos definidos en el Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos sobre la política de "conozca a su empleado", no tenemos observaciones que mencionar.

3.11. Con relación al numeral 2.11., dentro del Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos verificamos que cuenta con la política "Conozca su proveedor", no tenemos observaciones que mencionar.

3.12. Con relación al numeral 2.12., revisamos los Reportes de Operaciones y Transacciones Económicas que igualen o superen el umbral (RESU) de enero, abril, mayo, septiembre, octubre y diciembre de 2018. Para cotejar que los clientes que superaron el umbral legal de US$10,000 hayan sido reportados a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) en el mes correspondiente, no tenemos observaciones que mencionar.

3.13. Con relación al numeral 2.13., observamos los mecanismos aplicados por la Compañía para el resguardo y confidencialidad de la información, el oficial de cumplimiento es el responsable de la conservación y resguardo de los documentos a nivel gerencial, y cada una de las áreas a su vez es responsable del manejo adecuado de la información y documentación relacionada a clientes, proveedores y empleados.

Se ha definido en el Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, la cláusula de confidencialidad de la información, así como las sanciones por incumplimiento de las disposiciones.

3.14. Con relación al numeral 2.14., la Compañía mantiene una matriz de riesgos, que cubre los requerimiento legales. No hemos podido obtener la documentación soporte que demuestre la aplicación de la matriz como herramienta de mitigación de posibles procesos de lavados de activos.

4. Este informe es solo relativo al resultado de la aplicación de los procedimientos descritos en el párrafo 2, precedente. Nuestra opinión sobre los estados financieros de ROYALSTATE S.A., se presentan por separado.

5. Este informe se emite con el exclusivo propósito de ser presentado por la Administración de ROYALSTATE S.A., a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, para cumplir con lo establecido en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos de las Resoluciones No. SCV.DSC.14.009, SCVS-DSC-2018-0029, SCVS.DNPLA.15.008 y SCVS-DSC-2018-0041 emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador el 26 de mayo de 2015 y el 28 de diciembre de 2018 mediante Registro Oficial No.068-CG-2018 respectivamente, por lo tanto, no puede ser distribuido, copiado o entregado a otras personas u organismos.

BDO ECUADOR

Mayo 16, 2019
RNAE - No. 193
Quito-Ecuador

Elizabeth Álvarez - Socia