Royalstate S.A.

Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre de 2019, con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2018

Contenido

Opinión de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integral

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros:

1. Identificación de la Compañía
2. Operaciones
3. Declaración de cumplimiento con las NIIF
4. Cambios en políticas contables
5. Políticas Contables
6. Riesgo de instrumentos financieros
7. Mediciones a valor razonable
8. Políticas y procedimientos de administración de capital
9. Ingresos de actividades ordinarias
10. Gastos operacionales
11. Otros ingresos
12. Gastos financieros
13. Efectivo en bancos
14. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar
15. Saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas
16. Propiedades de inversión
17. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar
18. Pasivos por impuestos corrientes
19. Impuesto a la renta
20. Patrimonio de los accionistas
21. Compromisos
22. Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento
23. Eventos subsecuentes
24. Autorización de los estados financieros

Signos utilizados

US$	Dólares de los Estados Unidos de América
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera

Grant Thornton

An instinct for growth™

Grant Thornton Ecuador

Whymper N27-70 y Orellana
Edificio Sassari of 6a y 4b
Quito
T +593 2 361 7272 / 361 7283

Cdla Kennedy Norte Mz 104
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca
entre Vicente Norero de Luca y
Ezequiel Flores, Cond Colón, P2 Of 2D
Guayaquil
T +593 4 268 0057 / 268 0168

www.grantthornton.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas de:
Royalstate S.A.

Informe sobre la auditoria de 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 2019, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más importantes y otra información aclaratoria.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, excepto por lo descrito en los párrafos de bases para la opinión con salvedades, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Royalstate S.A.** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para la opinión con salvedades

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no nos proporcionó la documentación que sustente la determinación de las vidas útiles de sus propiedades de inversión consideradas dentro sus registros contables. Debido a esta circunstancia no nos fue factible determinar los efectos que pudieren existir sobre los estados financieros adjuntos, relacionados con este hecho.

De los avalúos de las propiedades de inversión existentes al 31 de diciembre de 2019, identificamos que existen propiedades para las cuales el valor razonable de los mismos es menor que el valor neto en libros, lo cual comprende un indicio de deterioro, sin embargo, debido a la falta de la totalidad de los avalúos no hemos podido identificar el ajuste final, si hubiera, relacionado con este hecho dentro de los estados financieros adjuntos.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía mantiene propiedades de inversión en las que no está reconociendo ingresos y de las cuales mediante un procedimiento de inspección verificamos que están siendo utilizadas por terceros. Debido a que no hemos obtenido evidencia adicional, que pueda permitirnos cuantificar el efecto de esta situación, no pudimos determinar el monto de ingresos omitidos dentro de los estados financieros.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la Sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión con salvedades.

Párrafo de énfasis

Tal como se explica más ampliamente en la nota 2 a los estados financieros, la Compañía forma parte del grupo de empresas denominado "KFC", en tal virtud, las actividades de la Compañía y sus resultados dependen en forma significativa de las vinculaciones y acuerdos existentes con el resto de las compañías del referido grupo económico.

Otros asuntos

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión con salvedades con fecha 16 de mayo de 2019.

Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno de la entidad con respecto a los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea 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 un negocio en marcha, revelando, según proceda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de información financiera de la Compañía.

Grant Thornton
An instinct for growth™

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y 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 en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o 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 fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

Grant Thornton
An instinct for growth™

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Por separado emitiremos la opinión sobre el Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias y sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos de **Royalstate S.A.** al 31 de diciembre de 2019 en los plazos establecidos para el efecto.

Junio, 25 de 2020
Quito, Ecuador

Verónica Córdova
CPA No. 28.057

Grant Thornton Dbrag Ecuador Cía. Ltda.
RNAE No. 322

Royalstate S.A.

Estados de situación financiera

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019,
Con cifras correspondientes del año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2019	2018
Activos			
Corriente			
Efectivo en bancos	13	54.688	19.223
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	14 y 15	61.943	298.696
Gastos pagados por anticipado		172	162
Total activo corriente		116.803	318.081
No corriente			
Propiedades de inversión	16	3.995.553	3.171.624
Inversiones en asociadas		2	2
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar a largo plazo	14 y 15	-	371.517
Activos por impuestos diferidos	19 (b)	56	-
Total activo no corriente		3.995.611	3.543.143
Total activos		**4.112.414**	**3.861.224**
Pasivos y patrimonio			
Corriente			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	15 y 17	72.266	64.402
Pasivos por impuestos corrientes	18	21.347	11.320
Total pasivo corriente		93.613	75.722
No corriente			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar a largo plazo	15 y 17	964.969	877.757
Garantías recibidas		5.100	5.100
Total pasivo no corriente		970.069	882.857
Patrimonio			
Capital social	20	1.000	1.000
Reserva legal		500	500
Resultados acumulados		3.047.232	2.901.145
Total patrimonio		3.048.732	2.902.645
Total pasivos y patrimonio		**4.112.414**	**3.861.224**

Fornax Group
Representante Legal
Narciza Espin
Apoderado Especial

Alisson Salazar
Contadora General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 24 forman parte integral de los estados financieros

Royalstate S.A.

Estados de Resultado Integral

Por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019,
Con cifras correspondientes del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2019	2018
Ingresos ordinarios	9	386.920	370.022
Gastos operacionales	10	(162.161)	(164.140)
Margen bruto		**224.759**	**205.882**
Otros ingresos	11	973	123.276
Gastos financieros	12	(30.689)	(17.979)
Resultado antes de impuesto a la renta		**195.043**	**311.179**
Impuesto a la renta	19 (a)	(48.956)	(51.321)
Resultado neto		**146.087**	**259.858**

Fornax Group
Representante Legal
Narciza Espin
Apoderado Especial

Alisson Salazar
Contadora General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 24 forman parte integral de los estados financieros

Royalstate S.A.

Estados de cambios en el patrimonio

Por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019,
Con cifras correspondientes del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

				Resultados acumulados			
	Notas	**Capital social**	**Reserva legal**	**Resultados acumulados por aplicación de NIIF por 1era vez**	**Resultados acumulados**	**Resultado neto**	**Total patrimonio**
Saldos al 31 de diciembre de 2017	**20**	**1.000**	**500**	**1.498.921**	**910.902**	**231.606**	**2.642.929**
Transferencia a resultados acumulados					231.606	(231.606)	-
Cambios en políticas contables y corrección de errores					(142)		(142)
Resultado neto						259.858	259.858
Saldos al 31 de diciembre de 2018	**20**	**1.000**	**500**	**1.498.921**	**1.142.366**	**259.858**	**2.902.645**
Transferencia a resultados acumulados					259.858	(259.858)	-
Resultado neto						146.087	146.087
Saldos al 31 de diciembre de 2019	**20**	**1.000**	**500**	**1.498.921**	**1.402.224**	**146.087**	**3.048.732**

Fornax Group
Representante Legal
Narciza Espin
Apoderado Especial

Alisson Salazar
Contadora General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 24 forman parte integral de los estados financieros

Royalstate S.A.

Estados de flujos de efectivo

Por el ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2019,
Con cifras correspondientes del ejercicio comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	2019	2018
Flujo originado por actividades de operación		
Efectivo provisto por clientes	563.673	280.040
Efectivo utilizado en pagos a proveedores y otros	(112.359)	(267.349)
Total efectivo neto provisto por actividades de operación	**451.314**	**12.691**
Flujo originado por actividades de inversión		
Efectivo provisto por la venta de propiedades de inversión		800.000
Efectivo utilizado en compra de propiedades de inversión	(485.849)	
Total efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de inversión	**(485.849)**	**800.000**
Flujo originado por actividades de financiamiento		
Efectivo provisto por (utilizado en) pagos a compañías relacionadas	70.000	(799.262)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento	**70.000**	**(799.262)**
Variación neta del efectivo en bancos	**35.465**	**13.429**
Saldo inicial del efectivo en bancos	19.223	5.794
Saldo final del efectivo en bancos	**54.688**	**19.223**

Fornax Group
Representante Legal
Narciza Espin
Apoderado Especial

Alisson Salazar
Contadora General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 24 forman parte integral de los estados financieros

Royalstate S. A.

Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2019
con cifras correspondientes al 31 de diciembre 2018
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. Identificación de la Compañía

Royalstate S.A. (en adelante "La Compañía") fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 17 de enero de 2003, con un plazo de duración de noventa y nueve años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito – Ecuador.

2. Operaciones

La Compañía tiene como objeto principal; 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 prestación de servicios a través de cadenas de alimentos. 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.

3. Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por el Consejo Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explicita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 serán aprobados por la Junta General de Accionistas luego de la emisión del informe de auditoría de acuerdo a lo requerido por la Ley de Compañías. Sin embargo, la gerencia estima que no habrá cambios en los estados financieros adjuntos.

4. Cambios en políticas contables

a) Normas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero 2019 y relevantes para la Compañía

A partir del 1ero. de enero 2019 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

- NIIF 16 – Arrendamientos (1)
- Características de cancelación anticipada con compensación negativa (modificaciones a la NIIF 9) (1)
- Modificación, reducción o liquidación del plan (modificaciones a la NIC 19) (1)
- Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015–2017 (1)
- CINIIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias

(1) Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, no han generado impacto sobre los estados financieros adjuntos.

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados y vigentes para el año que comenzó el 1 de enero de 2019 y que han tenido efecto en los estados financieros de la Compañía fue como sigue:

- *CINIIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias*

La CINIIF 23 "*La incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias*" fue emitida por el IASB en junio de 2017. Esta interpretación fue desarrollada por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF). Una entidad aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. En esta circunstancia, una entidad reconocerá y medirá su activo o pasivo por impuestos diferidos o corrientes aplicando los requerimientos de la NIC 12 sobre la base de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales determinadas aplicando esta Interpretación.

Concretamente, esta Interpretación aborda las siguientes cuestiones:

- Si una entidad considerará por separado el tratamiento impositivo incierto;
- Los supuestos que una entidad realiza sobre la revisión de los tratamientos impositivos por las autoridades fiscales;
- Cómo determinará una entidad la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales; y
- Cómo considerará una entidad los cambios en hechos y circunstancias.

La administración de la Compañía junto con sus asesores fiscales al 31 de diciembre de 2019 ha determinado que no existen incertidumbres frente al tratamiento para determinar el impuesto a la renta, tanto para el impuesto a la renta corriente como para el impuesto diferido (véase nota 19-c).

b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no entran en vigor y que no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el IASB ha publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones realizadas a las normas ya existentes, las cuales aún no entran en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos pertinentes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer periodo que inicia a partir de la fecha de vigencia de dicho pronunciamiento.

Un listado de los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que la Compañía no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado el 31 de diciembre de 2019, son los siguientes:

- Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (modificaciones a la NIC 28) (1).
- NIIF 17 Contratos de seguros (1).
- Marco Conceptual para la Información Financiera.
- Definición de un negocio (modificaciones a la NIIF 3) (1).
- Definición de “material” o “con importancia relativa” (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8).
- Reforma de la tasa de interés de referencia (modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7) (1)
- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28) (1) (2)

(1) Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, se estima no tendrán impacto sobre los estados financieros.

(2) Aplicación pospuesta de manera indefinida por parte del IASB.

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados pero que todavía no entran en vigor, que se estima tendrán efecto en la Compañía pero que no han sido aplicados anticipadamente:

- *Marco Conceptual para la Información Financiera*

En marzo de 2018, el IASB aprobó el “*Marco Conceptual para la Información Financiera*“, que reemplazará al Marco Conceptual, revisado en 2010.
Una entidad usará el nuevo Marco Conceptual (cuando resulte pertinente) para períodos iniciados el 1 de enero de 2020. Se admite su aplicación anticipada. Sin embargo, debe destacarse que:

- El Marco Conceptual de 1989 y el Marco Conceptual de 2010 señalaban que el Marco Conceptual no es una Norma y no anula a ninguna Norma concreta;
- En el Marco Conceptual de 2018, el Consejo reconfirmó este estatus.

Para el desarrollo del Marco Conceptual de 2018, el IASB se basó en el Marco Conceptual de 2010— rellenando vacíos, así como aclarando y actualizándolo, pero sin reconsiderar fundamentalmente todos los aspectos del Marco Conceptual de 2010.

La Compañía considera que el cambio en el Marco Conceptual no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

- *Definición de "material" o "con importancia relativa" (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)*

En octubre de 2018, el IASB aprobó el documento "Definición de 'material' o 'con importancia relativa' (modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8)". Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

La nueva definición de "material" o "importancia relativa" de la NIC 1 y de la NIC 8 determina que la información es material o tiene importancia relativa si su omisión, expresión inadecuada o ensombrecimiento podría esperarse razonablemente que influya sobre las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman a partir de los estados financieros, que proporcionan información financiera sobre una entidad que informa.

La Compañía considera que la modificación a la NIC 1 y la NIC 8 con relación a la definición de un "material" o "importancia relativa" no generará efectos significativos en sus estados financieros y prevé aplicarlo en su fecha de adopción obligatoria.

5. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros". Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

a) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

b) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (EUA), la cual es su moneda funcional.

El dólar de los EUA fue adoptado por el Ecuador como su moneda de circulación legal a partir de marzo del año 2000, por lo cual el dólar es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables de la Compañía que sirven de base para la preparación de los estados financieros se mantienen en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares para permitir la continuación del esquema monetario actual.

c) Uso de estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la Administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registra sobre una base prospectiva en el momento de conocida la variación.

A continuación, se describen los juicios y estimaciones significativos de la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Compañía, que tienen un efecto importante en los estados financieros:

- *Pérdidas por deterioro de activos no financieros*

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
b) Cambios significativos adversos para la Compañía en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y

e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

Los resultados reales pueden variar, y pueden causar ajustes significativos a los activos de la Compañía dentro del siguiente ejercicio.

Vida útil de las propiedades de inversión

La determinación de la vida útil de las propiedades de inversión involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio. Sin embargo, los resultados reales pueden variar debido a obsolescencia técnica.

Estas estimaciones y juicios se realizaron en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registraría en el momento de conocida la variación, reconociendo los efectos de dichos cambios en los correspondientes estados financieros en las cuentas de resultados o patrimonio según sea el caso.

d) Negocio en marcha

A la fecha de los presentes estados financieros, excepto por lo mencionado en la nota 23 de eventos subsecuentes, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan generar dudas sobre la posibilidad de que la Compañía siga operando normalmente como empresa en marcha.

e) Ingresos por arrendamiento - arrendador

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar en el servicio prestado.

Los ingresos ordinarios procedentes del alquiler de inmuebles se reconocen en el estado de resultados sobre una base lineal durante el plazo del contrato de arrendamiento.

f) Gastos

Los gastos se registran al valor de la contraprestación recibida en los períodos con los cuales se relacionan. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, es decir, al momento de utilizar el servicio o producto, o conforme se incurren, independientemente de la fecha en la que se realiza el pago.

g) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión representan bienes inmuebles (terrenos y edificios) mantenidos por la Compañía con la finalidad de generar plusvalías y beneficios económicos por su arrendamiento operativo.

i) Medición en el reconocimiento inicial

Las propiedades de inversión se reconocen inicialmente por su costo histórico, modificado principalmente por los bienes inmuebles (terrenos) que se encuentran registrados a su valor razonable, basados en el estudio de un perito independiente considerando el costo revaluado como costo atribuido por conversión a NIIF por primera vez. El costo comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluye los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la adquisición del activo.

ii) Medición posterior

Los terrenos son medidos al costo histórico menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor y tienen vida útil ilimitada por lo que no se deprecian.

Posterior al reconocimiento inicial los edificios se contabilizan utilizando el método del costo. Este método consiste en contabilizarlas al costo menos la depreciación acumulada y las eventuales pérdidas por deterioro identificadas.

Se determinará el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias para propósitos de revelación (modelo del coste), el valor razonable de sus propiedades de inversión se valorará a partir de una tasación practicada por un experto independiente cualificado profesionalmente y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de inversión inmobiliaria que está siendo valorado.

h) Depreciación de las propiedades de inversión

La depreciación de las propiedades de inversión - edificios se calcula por el método de línea recta bajo la estimación de una vida útil de 20 años, sobre el costo del activo y se registra con cargo a los resultados del período.

Los estimados de vida útil y el método de depreciación se actualizan conforme se requiere, pero al menos una vez al año son evaluados y de ser necesario, se ajustan prospectivamente.

i) Instrumentos financieros

Reconocimiento y baja

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y dados de baja a la fecha en que ocurra la transacción.

Clasificación y medición inicial de los activos financieros

Los activos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la transacción (cuando corresponda), excepto de aquellas cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente significativo de financiamiento y son medidos al precio de la transacción de acuerdo con las disposiciones de la NIIF 15.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- A costo amortizado
- A valor razonable con cambio en resultados
- A valor razonable con cambio en otros resultados integrales

En los períodos presentados la Compañía no tiene activos financieros clasificados a valor razonable con cambios en resultados o en otros resultados integrales, respectivamente.

La clasificación está determinada por:

- El modelo de negocios de la entidad para administrar los activos financieros; y,
- Las características contractuales de los flujos de efectivo.

La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Reconocimiento posterior de los activos financieros

Los activos financieros se reconocen como se describe a continuación:

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros se miden al costo amortizado si los activos cumplen con las siguientes condiciones (y no se designan como a valor razonable con cambio en resultados):

- se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros y cobrar sus flujos de efectivo contractuales; y,

- los términos contractuales de los activos financieros dan lugar a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e intereses sobre el principal pendiente.

Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se omite el descuento cuando el efecto del descuento es irrelevante. Las cuentas por cobrar comerciales y la mayoría de las otras cuentas por cobrar se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros.

Deterioro de los activos financieros

Los requisitos de deterioro de la NIIF 9 utilizan información prospectiva para reconocer pérdidas crediticias a través del modelo de pérdida crediticia esperada.

Los instrumentos dentro del alcance de los nuevos requisitos incluían cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, activos contractuales reconocidos y medidos según la NIIF 15.

El reconocimiento de pérdidas crediticias ya no depende de que la Compañía identifique primero un evento de pérdida crediticia. En cambio, la Compañía considera una gama más amplia de información al evaluar el riesgo de crédito y medir las pérdidas crediticias esperadas, incluidos los eventos pasados, las condiciones actuales, las condiciones razonables y previsiones soportables que afectan la capacidad de cobro esperada de los flujos de efectivo futuros del instrumento.

Al aplicar este enfoque prospectivo, se hace una distinción entre:

- Activos financieros que no se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial o que tienen bajo riesgo de crédito (‘Etapa 1’); y,

- Activos financieros que se han deteriorado significativamente en la calidad crediticia desde el reconocimiento inicial. y cuyo riesgo de crédito no es bajo ("Etapa 2").

"Etapa 3" cubriría los activos financieros que tienen evidencia objetiva de deterioro a la fecha de reporte.

Se reconocen “pérdidas crediticias esperadas de 12 meses” para la primera categoría, mientras que las “pérdidas crediticias esperadas a lo largo de la vida del activo” se reconocen para la segunda categoría.

La medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. La Compañía determina que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, la Compañía siempre

efectúa una medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de estimación y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de estimación.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía aplicó el modelo de pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida de las cuentas por cobrar comerciales que no tienen un componente de financiación significativo. El cálculo de la provisión está basado en la adopción del enfoque simplificado utilizando una matriz de provisiones (véase nota 6 - c).

La provisión estima los déficits esperados en los flujos de efectivo contractuales, considerando el potencial de incumplimiento en cualquier momento durante la vida del instrumento financiero. En el cálculo, la Compañía utiliza su experiencia histórica, indicadores externos e información prospectiva para calcular las pérdidas crediticias esperadas utilizando una matriz de provisiones.

Clasificación y medición de los pasivos financieros

Los pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable y, cuando corresponde, se ajustan los costos asociados a la transacción, a menos que la Compañía haya designado un pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Posteriormente, los pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto para derivados y pasivos financieros designados a valor razonable con cambio en resultados, que se contabilizan posteriormente a valor razonable con cargo a pérdidas o ganancias reconocidas en resultados (que no sean instrumentos financieros derivados designados y sean efectivos como instrumentos de cobertura).

Todos los cargos relacionados con intereses y, si corresponde, a cambios en el valor razonable de un instrumento que son reportados en resultados se incluyen dentro de los costos y/o ingresos financieros.

Al 31 de diciembre de 2019, los pasivos financieros de la Compañía representan principalmente obligaciones de pago por compra de bienes y/o servicios que se han adquirido de los proveedores, así como obligaciones fiscales generadas en el curso ordinario de las operaciones y se manejan en condiciones normales de crédito por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor nominal de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

Las provisiones por obligaciones acumuladas registran el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

j) Inversiones en acciones en asociadas

Las inversiones en acciones en asociadas son en aquellas en las cuales la Compañía no posee influencia significativa (inversiones donde posee menos del 20% de las acciones o participaciones con derecho a voto).

i) Inversiones sin influencia significativa

Inicialmente se registran al costo, y posteriormente se miden al valor razonable, para lo cual la Compañía establece un método de valoración que permita su adecuada estimación. La Compañía reconoce los dividendos recibidos de estas inversiones en el resultado del periodo en el cual se establezca su derecho a recibirlo.

k) Impuesto a la renta

La Compañía registra el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta reconocido en los resultados del período incluye la suma del impuesto diferido y el impuesto corriente, que no se ha reconocido en otras partidas de utilidad integral o directamente en el patrimonio neto.

Impuesto corriente

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta reconocido en los resultados del período incluye la suma del impuesto diferido y el impuesto corriente, que no se ha reconocido en otras partidas de utilidad integral o directamente en el patrimonio neto.

Impuesto diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporales que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas y leyes aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias, pérdidas o créditos fiscales no utilizados, pero solo en la medida en que sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, contra los cuales utilizar esas pérdidas o créditos fiscales no usados.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

l) Capital social, reservas y pago de dividendos

El capital social representa las aportaciones de los accionistas.

Los otros componentes del patrimonio de los accionistas incluyen lo siguiente:

Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados

Resultados por aplicación de NIIF por primera vez

De acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor de la cuenta de Resultados Acumulados por aplicación de NIIF por primera vez generado por la Compañía podrá ser capitalizado en el valor que exceda al valor de las pérdidas acumuladas existentes y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados Acumulados

De acuerdo con la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general. La Compañía debe considerar que Ley de Compañías establece que todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en los ejercicios económicos, y que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado.

m) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en bancos: El efectivo en bancos está compuesto por las disponibilidades en los depósitos monetarios en bancos. Los activos registrados en efectivo se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiamiento: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

n) Clasificación de los saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisfizo alguno de los siguientes criterios:

i) se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la Compañía;
ii) se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
iii) se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
iv) se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

i) se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
ii) se mantenían fundamentalmente para negociación;
iii) debían liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o,
iv) la Compañía no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

De acuerdo con lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos materiales, que entran en el proceso productivo, y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

o) Estado de resultado integral

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral, en un único estado financiero. Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

6. Riesgo de instrumentos financieros

a) Objetivos y políticas de administración del riesgo

La Compañía está expuesta a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros de la Compañía por categoría se resumen en la nota 7. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

La Administración de riesgos de la Compañía se coordina con la alta Gerencia y se enfoca en asegurar los flujos de efectivo de la Compañía a corto y a mediano plazo al minimizar la exposición a los mercados financieros.

La Compañía no se involucra activamente en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone la Compañía se describen más adelante.

b) Análisis del riesgo de mercado

Comercialmente, la Compañía tiene como riesgo el incremento de la competencia, sin embargo; los mismos son mitigados con la fidelización del mercado a través de acuerdos mantenidos con sus empresas relacionadas a las cuales les brinda los arrendamientos. Adicionalmente, existe la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tasa de cambio, etc., produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de flujos o activos o a la valorización de pasivos, debido a la nominación o indexación de éstos a dichas variables.

La administración de estos riesgos es establecida por la Administración de la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

Riesgo de tasa de interés

La estructura de financiamiento de la Compañía está sustentada desde años anteriores principalmente con el financiamiento a través del sector financiero. Actualmente, la Compañía no se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés, debido que mantiene únicamente préstamos financieros con sus relacionadas a una tasa de interés fija.

La tasa de interés promedio de endeudamiento generada por obligaciones compañías relacionadas se encontró durante el año 2019 y 2018 en el 2% anual.

c) Análisis del riesgo de crédito

El riesgo crediticio es el riesgo de que una contraparte falle en liberar una obligación a la Compañía.

La Compañía está expuesta al riesgo crediticio de los activos financieros, incluyendo efectivo mantenidos en bancos, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas a cobrar. La máxima exposición de riesgo crediticio por parte de la Compañía se limita a un monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de reporte, como se resume a continuación:

	2019	2018
Efectivo en bancos	54.688	19.223
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	61.943	670.213
Total	**116.631**	**689.436**

El riesgo de crédito se gestiona de forma grupal según las políticas y los procedimientos de gestión de riesgo de crédito de la Compañía.

Efectivo por depósitos mantenidos en bancos

El riesgo crediticio para efectivo en bancos se considera como insignificante, ya que las contrapartes son instituciones financieras de reputación con altas calificaciones de acuerdo con lo establecido por empresas calificadoras independientes, como se detalla a continuación:

	2019	2018
Banco del Pichicha C. A. (1)	AAA-	AAA-
JP Morgan Chase Bank N.A. (2)	AAA-	AAA

(1) Calificación de riesgo emitida por Bank Watch Rating y PCR Pacific S. A.
(2) Calificación de riesgo emitida por S&P Global Ratings

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

La Compañía monitorea continuamente los incumplimientos y retrasos de los clientes y de otras contrapartidas como compañías relacionadas, identificados ya sea de manera individual o por grupo, e incorpora esta información a sus controles de riesgo crediticio. La política de la Compañía es tratar solamente con contrapartes solventes y que tengan el compromiso de cumplimiento de sus obligaciones.

La Administración de la Compañía considera que todos los activos financieros previamente mencionados, que no están deteriorados, ni vencidos, para cada una de las fechas de reporte bajo revisión, tienen una buena calidad de crédito.

La Compañía mantiene ciertas cuentas por cobrar comerciales que no han sido liquidadas en la fecha contractual de vencimiento pero que no se consideran deterioradas, así al 31 de diciembre de 2019 y 2018, del saldo de cuentas por cobrar a clientes el 16% y 36%, respectivamente se encuentran vencidas. Las cuentas vencidas no superan los tres meses y ascienden a US$6.853 en el año 2019 (US$87.705 en el 2018).

En relación con las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, la Compañía no está expuesta a ningún problema de riesgo crediticio significativo con alguna contraparte, ya sea individual o con un grupo de contrapartes, que tengan características similares. Las cuentas por cobrar comerciales consisten en varios clientes. Con base en la información histórica acerca de las tasas de mora de clientes y las condiciones del mercado, la gerencia considera a la calidad de crédito de las cuentas por cobrar que no están vencidas o deterioradas, como buena.

d) Análisis del riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante los compromisos financieros adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables, al respecto la Compañía históricamente genera flujos de fondos positivos, generados por el crecimiento de los márgenes brutos del negocio, manteniendo un flujo de caja operativo suficiente para capital de trabajo y satisfacer todas sus obligaciones.

Por otra parte, la Compañía estima que el grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión establecidos en sus presupuestos de operación, ya que el endeudamiento contribuyó a mejorar la cobertura de liquidez existente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los pasivos financieros no derivados de la Compañía tienen vencimientos tal y como se resume a continuación:

	2019			
	Hasta tres meses	**De tres a nueve meses**	**Más de un año**	**Total**
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	58.968	13.698	964.969	1.037.235

	2018			
	Hasta tres meses	**De tres a nueve meses**	**Más de un año**	**Total**
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	64.402	-	877.757	942.159

e) Análisis del riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que la entidad administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control, basados en sistemas de reportes internos y externos.

7. Mediciones a valor razonable

Instrumentos financieros por categoría

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros de la Compañía son similares a los reconocidos en los estados financieros. Un detalle por tipo y antigüedad era como sigue:

Al 31 de diciembre de 2019	Valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
Activos según estado de situación financiera:			
Efectivo en bancos	54.688		54.688
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		61.943	61.943
Total	**54.688**	**61.943**	**116.631**
Pasivos según estado de situación financiera:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		1.037.235	1.037.235
Total		**1.037.235**	**1.037.235**

Al 31 de diciembre de 2018	Valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
Activos según estado de situación financiera:			
Efectivo en bancos	19.223		19.223
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar		670.213	670.213
Total	**19.223**	**670.213**	**689.436**
Pasivos según estado de situación financiera:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		942.159	942.159
Total		**942.159**	**942.159**

Mediciones a valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha que se genera el estado de situación financiera para su revelación en notas.

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

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y

por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

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

a) Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
b) Nivel 2 – Partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

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

En los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se han realizado transferencias entre el Nivel 1 y el Nivel 2.

Estimación del valor razonable

Los activos y pasivos financieros clasificados como activos al valor razonable con impacto en resultados son medidos bajo el marco establecido por los lineamientos contables del IASB para mediciones de valores razonables y exposiciones.

Para fines de estimar el valor razonable del efectivo en caja y bancos, la Compañía usualmente elige usar el costo histórico porque el valor en libros de los activos o pasivos financieros con vencimientos de menos de noventa días se aproxima a su valor razonable.

La Compañía considera que los valores razonables de las cuentas por cobrar – clientes y cuentas por pagar comerciales corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los plazos de crédito se enmarcan en la definición de condiciones normales de negocio.

Instrumentos financieros derivados

La Compañía no ha efectuado transacciones que den origen a instrumentos financieros derivados.

Valor razonable de activos no financieros

La Compañía no posee activos no financieros medidos al valor razonable, ya que los mismos se miden al costo.

8. Políticas y procedimientos de administración de capital

Los objetivos sobre la administración de capital de la Compañía son:

- garantizar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha
- proporcionar un retorno adecuado a los accionistas

El objetivo de la Compañía en la administración de capital es mantener una proporción financiera de capital a financiamiento adecuada para sus operaciones.

La Compañía determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente mientras evita un apalancamiento excesivo, ratio que se presenta a continuación:

	2019	2018
Total, de recursos ajenos (1)	1.058.582	953.479
Menos: Efectivo en bancos	54.688	19.223
Deuda neta	1.003.894	934.256
Total, de patrimonio neto	3.048.732	2.902.645
Capital total (2)	4.052.626	3.836.901
Ratio de apalancamiento (3)	**25%**	**24%**

(1) Comprende cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, y pasivo por impuestos corrientes.
(2) Se calcula sumando el patrimonio neto más la deuda neta.
(3) Es igual a la deuda neta dividida para el capital total.

9. Ingresos de actividades ordinarias

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los ingresos de actividades ordinarias representan ingresos por el arrendamiento de inmuebles. Un detalle de los ingresos por cliente por este concepto por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue como sigue.

	2019	2018
Int Food Services Corp - Sucursal Ecuador (nota 15)	333.905	329.657
Alimentos y Servicios Ecuatorianos Aliservis S.A.	31.235	31.200
Katherine Karina Enríquez Suarez	12.600	
Bryan Raúl Enríquez Suárez	9.000	9.000
Daniel José Triana Castro	180	165
Total	**386.920**	**370.022**

10. Gastos operacionales

El detalle de los gastos operacionales por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue como sigue:

	2019	2018
Depreciación de propiedades de inversión (nota 16)	93.437	91.352
Impuestos y contribuciones	32.198	38.089
Servicio administrativo (nota 15)	24.110	25.900
Honorarios profesionales	5.069	5.948
Costos generales	7.347	2.851
Total	**162.161**	**164.140**

11. Otros ingresos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de otros ingresos fue como sigue:

	2019	2018
Utilidad en venta de propiedades de inversión (1)		123.276
Otros	973	
Total	**973**	**123.276**

(1) Al 31 de diciembre de 2018 correspondió a utilidad de venta de propiedades de inversión (véase nota 16).

12. Gastos financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de gastos financieros fue como sigue:

	2019	2018
Intereses por préstamos con relacionadas (nota 15)	21.439	17.943
Otros menores	9.250	36
Total	**30.689**	**17.979**

13. Efectivo en bancos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo del efectivo en bancos comprendía depósitos a la vista que mantiene la Compañía, como sigue:

	2019	2018
Banco del Pichicha C. A.	54.383	19.223
JP Morgan Chase Bank N.A.	305	
Total	**54.688**	**19.223**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el efectivo en bancos no mantiene restricciones para su uso.

14. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

El saldo de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue como sigue:

	2019	2018
Cuentas por cobrar comerciales (1):		
Clientes	9.344	2.025
Relacionadas (nota 15)	32.484	236.671
Provisión por deterioro (2)	(1.284)	(935)
Total	40.544	238.696
Otras cuentas por cobrar:		
Préstamos a terceros (3)	20.854	-
Anticipo compra de propiedades (4)		431.517
Otras	545	
	21.399	431.517
Total	**61.943**	**670.213**
Menos porción a largo plazo		(371.517)
Total porción a corto plazo	**61.943**	**298.696**

(1) Las cuentas por cobrar comerciales corresponden a los saldos pendientes de cobro por ingresos ganados por el arrendamiento de bienes.

Las cuentas por cobrar comerciales son a la vista y no devengan intereses, ya que se encuentran dentro de condiciones normales de mercado.

(2) A diciembre 2019 y 2018 el movimiento de la provisión por deterioro en cuentas por cobrar fue como sigue:

	2019	2018
Saldo al inicio del año	935	935
Cargo al gasto del año	349	
Saldo al final del año	**1.284**	**935**

(3) Corresponde a un préstamo entregado a Jaime Rodriguez, mediante pagaré del 24 de julio de 2019 a doce cuotas con una tasa de interés del 10% anual. Al 31 de diciembre de 2019, se ha reconocido el valor de US$ 854 por concepto de intereses.

(4) Al 31 de diciembre de 2018, correspondía a valores entregados en calidad de anticipos para la compra de dos propiedades, cuya compra se efectivizó en el año 2019. (Véase nota 16).

	2018
Anticipo compra de propiedad Urnosa	371.517
Anticipo compra de propiedad Skirdos	60.000
Saldo al final del año	**431.517**

15. Saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas

La Compañía forma parte del grupo económico "KFC" y debido a la integración del negocio realiza transacciones con compañías y partes relacionadas, las cuales podrían no ser realizadas en condiciones iguales que las mantenidas con terceros. Consecuentemente, el resultado de las operaciones de Royalstate S.A. y sus compañías y partes relacionadas debe medirse a través de los estados financieros consolidados después de haber eliminado las principales cuentas y transacciones entre compañías.

Un resumen de los saldos y las transacciones con compañías y partes relacionadas al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron como sigue:

	2019	2018
Activo:		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (nota 14):		
Cuentas por cobrar comerciales relacionadas - Int Food Services Corp - Sucursal Ecuador (1)	32.484	236.671
Total	**32.484**	**236.671**
Pasivo:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (nota 17):		
Acreedores comerciales – Compañías relacionadas:		
Gerencia Corporativa Gerensa S.A. (2)	14.972	
Fornax Group Corp (3)	550	6.600
	15.522	6.600
Otras cuentas por pagar:		
Proadser S.A (4)	894.316	877.757
Rentas e Inmobiliaria S.A. Rentbil (5)	70.253	-
	964.569	877.757
Dividendos por pagar:		
Seaview Business Inc (6)	45.989	45.989
Total	**1.026.080**	**930.346**
Ventas:		
Ingresos ordinarios:		
Int Food Services Corp - Sucursal Ecuador (1)	333.906	329.657
Total	**333.906**	**329.657**
Gastos:		
Otros gastos (nota 10):		
Gerencia Corporativa Gerensa S.A. (2)	18.110	18.700
Fornax Group Corp (3)	6.000	7.200
	24.110	25.900
Gastos financieros (nota 12):		
Proadser S.A (4)	21.186	17.943
Rentas e Inmobiliaria S.A. Rentbil (5)	253	-
	21.439	17.943
Total	**45.549**	**43.843**

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cuenta por cobrar a Int Food Services Corp - Sucursal Ecuador representa el saldo pendiente de cobro por arriendo de inmuebles (véase nota 9).

(2) Al 31 de diciembre de 2019, la cuenta por pagar a Gerencia Corporativa Gerensa S.A. representa el saldo pendiente de pago por servicios recibidos por US$18.110, los cuales se estima serán pagaderos en el corto plazo pues no tienen fecha establecida de pago, ni devengan intereses.

(3) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cuenta por pagar a Fornax Group Corp representa el saldo pendiente de pago por servicio de administración. Los valores se estiman son pagaderos en el corto plazo pues no tienen fecha establecida de pago, ni devengan intereses.

(4) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cuenta por pagar a Proadser S.A. representa el saldo pendiente de pago por préstamos recibidos, dicho contrato de préstamo se suscribió el 2 de enero de 2017, a ser pagado en 48 meses (diciembre 2020) con una tasa de interés del 2% anual, durante el año 2019 y 2018 el interés generado fue de US$ 21.186 y 17.943, respectivamente.

(5) Al 31 de diciembre de 2019, la cuenta por pagar a Rentas e Inmobiliaria S.A. Rentbil representa el saldo pendiente de pago por un préstamo recibido, bajo documentación suscrita el 2 de enero de 2019, a ser pagado en 48 meses (diciembre 2020) con una tasa de interés del 2% anual, durante el año 2019 el interés generado fue de US$ 253.

(6) Corresponde a saldos pendientes de pago dividendos a su accionista Seaview Business INC, los cuáles serán pagaderos cuando existan los flujos de fondos necesarios, por lo cual no existe una fecha establecida de pago.

16. Propiedades de inversión

El siguiente fue el movimiento de las propiedades de inversión por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Descripción	Saldos al 31/12/18	Adición	Gasto por depreciación del año (nota 10)	Saldos al 31/12/19
No Depreciables				
Terrenos	2.523.803	415.030		2.938.833
Depreciables				
Edificios	1.711.349	502.336		2.213.685
Total costo	4.235.152	917.366		5.152.518
Depreciación acumulada	(1.063.528)		(93.437)	(1.156.965)
Total	**3.171.624**	**917.366**	**(93.437)**	**3.995.553**

Descripción	Saldos al 31/12/17	Venta	Gasto por depreciación del año (nota 10)	Saldos al 31/12/18
No Depreciables				
Terrenos	3.016.695	(492.892)	-	2.523.803
Depreciables				
Edificios	1.968.457	(257.108)	-	1.711.349
Total costo	4.985.152	(750.000)	-	4.235.152
Depreciación acumulada	(1.045.452)	73.276	(91.352)	(1.063.528)
Total	**3.939.700**	**(676.724)**	**(91.352)**	**3.171.624**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Administración no ha evidenciado indicios de deterioro de las propiedades de inversión. Además, la Compañía no mantiene en prenda ni tiene restricciones sobre las propiedades de inversión para uso propio.

Parte de las propiedades de inversión se encuentran en arrendamiento a su relacionada Int Food Service Corp Sucursal Ecuador quien ha asegurado las mismas a través de pólizas de incendios y líneas aliadas contratadas.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las propiedades de inversión se encuentran garantizando líneas de crédito a favor del GRUPO KFC en los diferentes bancos nacionales, las líneas de crédito aprobadas en los bancos son globales para todo el grupo.

La composición y el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019 y 2018 era la siguiente:

	2019		2018	
Propiedades	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (1)	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (2)
Edificios:				
Edificio Savinovich (1)	43.847	187.009	55.494	185.798
Edificio Almendros Patricio (1)	31.644	27.245	38.252	16.976
Edificio Portete 6	35.760	No disponible	42.975	-
Edificio sector Mapasingue (1)	110.851	576.157	131.327	330.025
Edificio Albocentro (4)	7.870	6.763	9.445	6.763
Edificio sector Carapungo (1)	19.191	288.968	22.335	273.738
Edificio Sauces 8 (1)	23.520	61.639	27.355	73.669
Edificio Solar 7 (1)	54.238	287.129	62.928	270.361
Edificio Banco de Guayaquil (1)	14.651	34.392	16.301	1.340.339
Edificio sector Almendros (4)	22.045	16.976	26.457	16.976
Edificio Sauces 8 II (1)	23.717	55.176	27.560	76.852
Propiedad Sauces III (4)	8.813	22.128	9.563	26.179

Pasan…

Propiedades	2019 Saldo neto en libros	2019 Valor razonable de los activos (1)	2018 Saldo neto en libros	2018 Valor razonable de los activos (2)
Vienen…				
Casa Atacames (4)	166.104	304.922	177.829	304.922
Edificio Skirdos (3)	102.826	No disponible		
Edificio Dinalco Dos j.r.(3)	136.903	No disponible		
Edificio Algarrobos (3)	254.740	No disponible		
	1.056.720	**1.868.504**	**647.821**	**2.922.599**
Terrenos:				
Edificio Savinovich (1)	191.928	262.459	191.928	244.882
Edificio Almendros Patricio (1)	27.416	56.445	27.416	39.884
Edificio Portete 6	697	No disponible	697	33.167
Edificio sector Mapasingue (1)	461.179	880.807	461.179	447.204
Edificio Albocentro (4)	167.445	27.931	167.445	27.931
Edificio sector Carapungo (1)	14.513	32.398	14.513	29.302
Edificio Sauces 8 (1)	24.665	19.824	24.665	52.398
Edificio Solar 7 (1)	11.740	49.987	11.740	34.566
Edificio Banco de Guayaquil (1)	1.338.704	1.411.734	1.338.704	33.876
Edificio sector Almendros (4)	26.096	39.884	26.096	39.884
Edificio Sauces 8 II (1)	13.920	9.994	13.920	13.920
Propiedad Sauces III (4)	60.000	28.103	60.000	5.714
Casa Atacames (4)	115.500	34.984	115.500	34.984
Solar Portete 16 y 17	70.000	No disponible	70.000	No disponible
Terreno Oasis – Urnosa (3)	362.366	No disponible		
Edificio Skirdos (3)	13.168	No disponible		
Edificio Dinalco Dos j.r. (3)	15.301	No disponible		
Edificio Algarrobos (3)	24.195	No disponible		
	2.938.833	**2.854.551**	**2.523.803**	**1.037.713**
Total	**3.995.553**	**4.723.055**	**3.171.624**	**3.960.312**

(1) Cifras que corresponden al valor del avalúo de las propiedades de inversión de la Compañía realizados por peritos calificados independientes en el año 2019.

(2) Cifras que corresponden al valor del avalúo de las propiedades de inversión de la Compañía realizados por peritos calificados independientes en el año 2017 y 2016.

(3) Inmuebles adquiridos en el año 2019 en los que el valor razonable se acerca al valor de compra.

(4) Cifras que corresponden al valor de carta de actualización emitida por perito independiente en el año 2019, en base a avalúos presentados en el año 2018.

17. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se componían como sigue:

	2019	2018
Acreedores comerciales:		
Proveedores	1.138	1.813
Compañías relacionadas (nota 15)	15.522	6.600
	16.660	8.413
Otras cuentas por pagar:		
Préstamos entregados a relacionadas (nota 15)	964.569	877.757
Dividendos por pagar (nota 15)	45.989	45.989
Anticipo para compra de propiedades (1)	10.000	10.000
Otras menores	17	-
	1.020.575	933.746
Total	**1.037.235**	**942.159**
Menos porción a largo plazo	(964.569)	(877.757)
Total porción a corto plazo	**72.666**	**64.402**

(1) Corresponde a una cesión de derechos de posesión del solar municipal asignado con el número 24 de la manzana número 30 en la ciudad de Guayaquil.

18. Pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se componían como sigue:

	2019	2018
Impuestos mensuales por liquidar	2.266	1.538
Impuesto a la renta por pagar (nota 19- a)	19.081	9.782
Total	**21.347**	**11.320**

19. Impuesto a la renta

a) Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la provisión para el impuesto a la renta se calcula a la tarifa del 25% aplicable a la utilidad gravable por el período comprendido entre 1 de enero al 31 de diciembre del 2019 y 2018. Un detalle de la conciliación tributaria fue como sigue:

	2019	2018
Resultado antes del impuesto a la renta	195.043	311.179
Menos: Ingresos exentos		(123.276)
Más: Gastos no deducibles	1.004	17.380
Base imponible	**196.047**	**205.283**
Impuesto a la renta causado	**49.012**	**51.321**
Menos:		
Retenciones de impuesto a la renta	29.931	30.749
Crédito tributario años anteriores		10.790
Impuesto a la renta por pagar (nota 18)	**(19.081)**	**(9.782)**

Las sociedades residentes y los establecimientos permanentes en el Ecuador están obligados a informar periódicamente al Servicio de Rentas Internas sobre la totalidad de su composición societaria, a fin de poder aplicar la tarifa impositiva de impuesto a la renta del 28% (caso contrario deberá aplicar la tasa del 25%). A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía ha cumplido con esta disposición legal.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la siguiente es la composición del cargo a resultados por gasto impuesto a la renta del año:

	2019	2018
Gasto impuesto a la renta corriente	49.012	51.321
Gasto impuesto a la renta diferido (nota 19-b)	(56)	
Total	**48.956**	**51.321**

El gasto por impuesto a la renta en el estado de resultados integrales difiere del impuesto teórico que se habría obtenido empleando la tasa impositiva vigente al cierre de cada ejercicio sobre el resultado antes de impuesto a la renta, por las razones que se detallan a continuación:

	2019		2018	
	Porcentaje	Valor	Porcentaje	Valor
Tasa impositiva nominal	25%	48.761	25%	77.795
Menos: Ingresos exentos			(9,90%)	(30.819)
Más: Gastos no deducibles	0,13%	251	1,40%	4.345
Tasa impositiva efectiva	**30.83%**	**49.012**	**16,49%**	**51.321**

b) Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se reconocen por el método del balance general, originados por diferencias temporarias y otros eventos que crean diferencias entre la base contable y tributaria de activos y pasivos, al 31 de diciembre del 2019 la Compañía identificó partidas que generaban dicho impuesto, un detalle es como sigue:

	2019		
	Saldos iniciales del año 2019	Reconocido en ingreso por impuesto a la renta	Saldos al fin del año 2019
Activo por impuestos diferidos:			
Provisión de gastos		56	56
Total	**-**	**56**	**56**

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo del activo por impuesto a la renta diferido representa principalmente el crédito tributario originado por gastos no deducibles, el cual es recuperable al obtener la documentación soporte y pago correspondiente de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno. Dicho activo ha sido contabilizado de conformidad con lo establecido en la NIC 12 “Impuesto a las Ganancias”.

c) Posiciones tributarias inciertas

Tal como se detalla en la nota 4 (a) a partir del 1 de enero de 2019 la Compañía aplica la CINIIF 23 “La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias”.

A la fecha la administración de la Compañía considera que no existen posiciones tomadas en la determinación del impuesto a la renta que generen incertidumbre sobre su aceptación de acuerdo con la legislación fiscal vigente.

d) Precios de transferencia

De conformidad con las normas tributarias vigentes los contribuyentes que efectúen operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, están obligados a determinar sus ingresos, costos y deducciones aplicando la metodología estipulada en la Ley de Régimen Tributario Interno y tomando como referencia el principio de plena competencia. Cualquier efecto resultante se incluirá como una partida gravable en la determinación del impuesto a la renta corriente.

Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un monto acumulado superior a US$ 3.000.000, deberán presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y, los sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, por un monto acumulado superior a los US$15.000.000 deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. Dicha información deberá ser presentada en un plazo no mayor a 60 días posterior a la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Al 31 de diciembre de 2019 debido a que las transacciones con compañías relacionadas no superan los US$ 3.000.000, de acuerdo con la legislación vigente, la Compañía no está obligada a presentar el informe de precios de transferencia.

e) Distribución de dividendos

De acuerdo con la reforma tributaria a la Ley de Régimen Tributario Interno se encuentran exentos únicamente los dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador.

f) Reforma tributaria

Mediante Registro Oficial No. 111 de 31 de diciembre de 2019, se emitió la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" mediante la cual se generaron entre otras las siguientes reformas tributarias vigentes a partir del año 2020 y que por su naturaleza podrían aplicar a la Compañía:

Dividendos

- Los dividendos pagados al exterior a sociedades y personas naturales extranjeras estarán gravadas con el impuesto a la renta y sujetos a la retención en la fuente del 10% (14% cuando sean paraísos fiscales).

- Los dividendos distribuidos a personas naturales residentes en el Ecuador estarán gravados en el 40% y estarán sujetos a retención en la fuente de hasta el 25% conforme resolución que emita el SRI.

- Se elimina el crédito tributario por dividendos pagados a personas naturales residentes en el Ecuador que son accionistas o beneficiarios efectivos de compañías ecuatorianas.

- Los dividendos distribuidos a sociedades nacionales estarán exentos del impuesto a la renta.

- Cuando una Sociedad incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.

- La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos.

Ingresos exentos

- Los pagos parciales por rendimientos financieros en un periodo menor a 360 días serán considerados exentos, siempre que la inversión haya cumplido con todos los requisitos legales para su exención.

- Serán ingresos exentos aquellos derivados directa y exclusivamente de la ejecución de proyectos financieros en su totalidad con créditos o fondos, ambos con carácter no reembolsable de gobierno a gobierno, percibidos por empresas extranjeras de nacionalidad del país donante.

Deducciones en gastos financieros

- Para las otras sociedades o personas naturales, el monto total del interés neto en operaciones efectuadas con partes relacionadas no podrá ser superior al 20% de la utilidad antes de participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones.

- No serán deducibles los intereses pagados a partir de enero de 2020 cuya tasa exceda la permitida por el Banco Central del Ecuador, por créditos otorgados entre septiembre y diciembre de 2019 por IFIS nacionales o internacionales o entidades financieras calificadas por los entes de control en Ecuador, cuyo capital haya sido destinado para el pago de dividendos hasta el 31 de diciembre de 2019.

Anticipo de impuesto a la renta

Se elimina la obligación del pago del anticipo de impuesto a la renta; pudiendo anticiparse de forma voluntaria el impuesto equivalente al 50% del impuesto a la renta causado en el año anterior menos retenciones en la fuente efectuadas en el ejercicio fiscal anterior.

Deducciones adicionales

- Se deducirán con el 50% adicional los seguros de crédito contratados para la exportación, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de esta ley.

- Se deducirán el 100% adicional los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos previamente calificados por la entidad rectora o competente en la materia.

Retenciones en la fuente

Serán agentes de retención los contribuyentes que cumplan con los requisitos que emitirá el SRI mediante resolución.

g) Revisión fiscal

De acuerdo con las disposiciones legales vigentes, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

A la fecha de emisión de los estados financieros, el Servicio de Rentas Internas tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2017 al 2019.

20. Patrimonio de los accionistas

Capital social

El capital de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 estaba constituido por un mil de acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US$1) cada una. Su composición accionaria por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fue la siguiente:

Accionista	Nacionalidad	Acciones	%
Seaview Business INC.	Panamá	500	50%
Dexicorp S. A.	Ecuador	500	50%
		1.000	**100%**

El control de la Compañía se encuentra repartido entre sus accionistas por control conjunto de conformidad a lo dispuesto en la normativa financiera NIIF 11.

Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de administración de capital de la Compañía tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones y el mantenimiento de las operaciones de la Compañía.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- Maximizar el valor de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado.

21. Compromisos

Por la naturaleza de sus operaciones la Compañía mantiene propiedades que son usadas por terceros en contratos de arrendamiento, un detalle de los contratos es como sigue:

Cliente	Ubicación del bien	Canon de arrendamiento mensual	Vigencia
Int Food Service Corp (Sucursal Ecuador)	Solar 14, manzana 435, ubicado en las calles Vigésima Novena y Sedalana, Parroquia Febres Cordero, Ciudad de Guayaquil. Local K117	8% sobre las ventas netas mensuales	Hasta el 29 de noviembre de 2019
	Bien inmueble número 14, ubicado en la Supermanzana B-Once, Manzana E, sector Carapungo, situado en la parroquia Calderón, del cantón Quito. Local G025	8% sobre las ventas netas mensuales	Hasta el 1 de enero de 2026
	Bien inmueble ubicada en la vía Daule Km 5 1/2 de la lotización Mapasingue, parroquia urbana Tarqui de la ciudad de Guayaquil. Local K034	8% sobre las ventas netas mensuales	Hasta el 1 de enero de 2021
	Lote de terreno y construcción ubicado en la parroquia y cantón Atacames, provincia de Esmeraldas. Local K116	8% sobre las ventas netas mensuales	Hasta el 1 de noviembre de 2024
Alimentos y Servicios Ecuatorianos Aliservis S.A.	Inmueble ubicado en la Calle Chile y Azuay esquina, Parroquia Urbana Ximena, Cantón Guayaquil, Provincia de Guayas. Local "Domino´s Pizza"	2.600	Hasta el 31 de mayo de 2026

22. Conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento

Una conciliación de los pasivos que surgen de las actividades de financiamiento al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

2019

	Saldos al 31 de diciembre del 2018	Efectivo provisto (utilizado) por préstamos	Movimientos distintos al efectivo	Saldos al 31 de diciembre del 2019
			Provisión de intereses	
Préstamos con relacionadas	877.757	70.000	16.812	964.569
Total	**877.757**	**70.000**	**16.812**	**964.569**

2018

	Saldos al 31 de diciembre del 2017	Efectivo provisto (utilizado) por préstamos	Movimientos distintos al efectivo	Saldos al 31 de diciembre del 2018
			Provisión de intereses	
Préstamos con relacionadas	1.653.717	(799.262)	23.302	877.757
Total	**1.653.717**	**(799.262)**	**23.302**	**877.757**

23. Eventos subsecuentes

Desde el 31 de diciembre de 2019, la propagación del virus COVID-19 ha impactado severamente a muchas economías locales alrededor del mundo. En muchos países, incluido el Ecuador, los negocios han sido forzados a cerrar o limitar sus operaciones por largos o indefinidos periodos de tiempo. Las medidas tomadas para contener el virus incluyen restricción de viajes, cuarentenas, distanciamiento social y cierre de servicios no esenciales, lo que ha ocasionado una paralización de los negocios a nivel mundial, resultando en una desaceleración de la economía. El Gobierno del Ecuador ha tomado medidas fiscales y monetarias para estabilizar las condiciones económicas del país.

La Compañía ha determinado que esta situación constituye un evento subsecuente que no requiere ajustes, consecuentemente la posición financiera y los resultados de sus operaciones al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 no reflejan su impacto. La duración y el impacto de la pandemia de COVID-19, así como la efectividad de las medidas del Gobierno, no pueden ser establecidas confiablemente a la fecha de este informe. Por lo que no es posible estimar la duración y la magnitud de las consecuencias, así como el impacto de estas en la posición financiera y los resultados de la Compañía para periodos futuros.

24. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos de **Royalstate S.A** por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fueron autorizados para su publicación por la Administración de la Compañía el 30 de abril de 2020, y serán aprobados de manera definitiva en Junta de Accionistas de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Fornax Group
Representante Legal
Narciza Espin
Apoderado Especial

Alisson Salazar
Contadora General

Royalstate S.A.

Informe de Procedimientos Previamente Convenidos sobre el Cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos

Al 31 de diciembre de 2019

Contenido

Informe de Procedimientos Previamente Convenidos sobre el Cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos

Grant Thornton

An instinct for growth™

Grant Thornton Ecuador

Whymper N27-70 y Orellana
Edificio Sassari of 6a y 6b
Quito
T +593 2 361 7272 / 361 7283

Cdla Kennedy Norte Mz 104
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca
entre Vicente Norero de Luca y
Ezequiel Flores. Cond Colón, P2 Of 2D
Guayaquil
T +593 4 268 0057 / 268 0168

www.grantthornton.ec

Informe de Procedimientos Previamente Convenidos sobre el Cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos

A los señores accionistas de

Royalstate S.A.:

Hemos realizado los procedimientos previamente convenidos con la administración de **Royalstate S.A.** (**en adelante la Compañía**) respecto a la revisión al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 del cumplimiento por parte de la Compañía de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, expedidas mediante Resolución No SCV.DSC.14.009 del 30 de junio de 2014 y publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio de 2014, actualizada mediante resolución SCVS.DSC.2018-0041 publicada en el Registro Oficial No. 396 del 28 de diciembre del 2018. Dichos procedimientos han sido requeridos por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 emitida el 26 de mayo de 2015 y publicada en el Registro Oficial No. 521 del 12 de junio de 2015, en virtud de que la Compañía al tener como actividad habitual la inversión y el arrendamiento de bienes inmuebles se encuentra obligada a reportar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) las operaciones y transacciones de conformidad con lo establecido en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos expedida en el Registro Oficial Segundo Suplemento No. 802 de 21 de julio del 2016.

Nuestro compromiso se llevó a cabo de conformidad con la Norma Internacional sobre Servicios Relacionados 4400 aplicable a trabajos sobre procedimientos previamente convenidos emitida por la Federación Internacional de Contadores (IFAC por sus siglas en inglés). La suficiencia de tales procedimientos convenidos es responsabilidad de los usuarios de este informe especial, consecuentemente, **Grant Thornton Dbrag Ecuador Cía. Ltda.**, no hace ninguna representación relacionada con la suficiencia de estos para el propósito por el cual este reporte ha sido requerido o para cualquier otro propósito.

A continuación, detallamos los procedimientos efectuados y previamente convenidos y el resultado de estos:

1. **Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.**

   Como resultado de la aplicación de este procedimiento debemos informar lo siguiente:

   - El Oficial de cumplimiento de **Royalstate S.A.** es la Sra. Cecilia Fernanda Romero Maldonado con cédula de identidad No. es la Sra. Cecilia Fernanda Romero Maldonado con cédula de identidad No. 1717643207, designada conforme consta en Acta General Extraordinaria y Universal de Junta de Accionistas de fecha 27 de junio de 2016, habiendo sido informada su designación a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) mediante carta emitida con fecha 4 de julio de 2016, documento que no hemos podido validar durante nuestra auditoría ya que la administración no nos ha entregado debido a la situación de confinamiento que a la fecha atraviesa la ciudad por el COVID-19 y a la restricción de trabajo que mantiene la Compañía a la fecha de este informe.

   - La Compañía de conformidad con el artículo 11 del Reglamento General a la Ley Orgánica de Prevención de los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo de los Sujetos Obligados (Personas Jurídicas) a Informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), ha obtenido el respectivo código de registro No. 20822, emitido por la Unidad de Análisis Financiero y Económico mediante Oficio No. UAF-DP-5881 de fecha 1 de agosto de 2016.

2. **Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.**

   Con base en la aplicación de este procedimiento debemos informar lo siguiente:

   Las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos en su artículo 8 establece lo siguiente: "El Manual de Prevención establecerá las políticas y los procedimientos de control que adoptarán las compañías y dispondrá cómo deben operar los mecanismos para tal finalidad.

   Los mecanismos de prevención establecerán los procedimientos para:

   - Políticas y procedimientos para vincular a clientes actuales y nuevos; colaboradores; proveedores y corresponsales; actualizar y verificar su información, incluida la aplicación de las políticas de debida diligencia

   - Políticas y procedimientos para conservar y custodiar los registros operativos; así como, la información solicitada por las autoridades.

   - Definir los canales de comunicación e instancias de reporte entre el oficial de cumplimiento y demás áreas de la compañía.

   - Atender oportunamente los reportes periódicos de acuerdo con la ley.

   - Revisar listas de información nacionales e internacionales, y procedimientos a seguir en caso de coincidencias.

- Detectar señales de alerta de acuerdo con la naturaleza de los productos y servicios que ofrece la compañía.

- Metodología de la herramienta que utiliza la compañía para determinar el perfil del cliente y su riesgo.

- Establecer responsables en las áreas que intervienen en la aplicación de las diferentes políticas y procedimientos implementados por la compañía relacionados con la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.

- Imponer sanciones a los colaboradores y/o funcionarios del sujeto obligado por incumplimiento de las políticas y procedimientos adoptados.

De conformidad con la Resolución SCVS.DSC.2018-0041 emitida el 21 de diciembre de 2018 y publicada en el Registro Oficial No. 396 del 28 de diciembre de 2018 sobre las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos y en cumplimiento con el artículo 8, **Royalstate S.A.** cuenta con un Manual de Prevención en donde se especifican las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía. A la fecha de nuestra revisión observamos que el manual ha sido preparado por la Sra. Cecilia Fernanda Romero Maldonado (Oficial de cumplimiento) y aprobado mediante Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de 5 de febrero de 2018.

3. **En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que 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.**

De conformidad con este procedimiento debemos informar que la Compañía forma parte del Grupo Económico denominado "KFC", sin embargo, como política del Grupo cada Compañía que debe reportar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) cuenta con su oficial de cumplimiento y manual respectivo.

4. **Confirmar que el oficial de cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la junta de accionistas y/o directorio.**

De la aplicación de este procedimiento debemos informar que el Oficial de Cumplimiento de conformidad con la Resolución SCVS.DSC.2018-0041 emitida el 21 de diciembre de 2018 y publicada en el Registro Oficial No. 396 del 28 de diciembre de 2018, establecido en el artículo 41.2 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, a la fecha de este informe presentó el Informe Anual de Cumplimiento de Lavado de Activos por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, ante la Junta General de Accionistas celebrada el 23 de mayo de 2019.

Respecto al Informe Anual de Actividades Oficial de Cumplimiento correspondiente al periodo terminado el 31 de diciembre de 2019, el Oficial de Cumplimiento nos ha informado que el mismo fue remitido a los accionistas el 14 de febrero de 2020, de febrero de 2020, sin embargo, debido a que todavía no se ha efectuado la Junta General de Accionistas este no ha sido aprobado.

5. Seleccionar 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 Royalstate S.A., a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de Unidad de Análisis Financiero y Económico.

Para el sector de alquiler de inmuebles dentro del cual opera **Royalstate S.A.** se considera que el umbral para reportar es de US$10.000 de acuerdo con el Art. 25 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, expedidas mediante Resolución SCVS.DSC.2018-0041 emitida el 21 de diciembre de 2018 y publicada en el Registro Oficial No. 396 del 28 de diciembre de 2018 aplicable para el año 2019.

El periodo de reporte de las operaciones y transacciones enviadas a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), se ha iniciado desde el mes de enero a diciembre del año 2019. De nuestra revisión de una muestra de seis meses tomados al azar de los reportados durante el año 2019 y la consolidación de la información mensual de los reportes de cuentas por cobrar clientes, anticipos recibidos y estados de cuenta de los bancos que maneja la Compañía, validamos la totalidad e integridad de cada base efectuando cruces de información entre las mismas, posteriormente generamos un detalle de operaciones o transacciones, individuales o conjuntas cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US$10.000), originadas en los pagos o anticipos recibidos por la Compañía de cada cliente, de este procedimiento observamos que existen los siguientes montos de operaciones por cada mes, que superan el umbral:

Mes	N° Clientes superan el umbral	Monto total de operaciones que de forma individual o conjunta superan el umbral
Febrero	3	36.002
Abril	2	7.490
Junio	2	4.993
Octubre	3	206.398
Noviembre	2	3.761
Diciembre	3	52.400
Total	**15**	**311.044**

b) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por Royalstate S.A. a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en los meses escogidos para la muestra.

Solicitamos a la administración de **Royalstate S.A.** los reportes RESU enviados a la Unidad de Análisis Financiero y Económico de todos los meses seleccionados aleatoriamente y comparamos con los montos determinados en nuestro análisis, de las cuales obtuvimos diferencias menores (véase literal c).

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

Cotejamos los montos de los clientes que sean iguales o superen el umbral establecido de US$10.000 de acuerdo con la normativa vigente y conforme a nuestro análisis, debieron ser reportados en los meses revisados.

Para el efecto comparamos nuestro análisis con los reportes mensuales RESU enviados a la Unidad de Análisis Financiero por el oficial de cumplimiento de **Royalstate S.A.**, mediante los cuales se obtuvo el siguiente resultado:

(1) Febrero

Cliente	Según reporte UAFE	Según Auditoria	Diferencia
Int Food Services Corp Sucursal Ecuador	33.500	33.500	-
Alimentos y servicios ecuatorianos Aliservis S.A	2.485	2.486	(1)
Triana Castro Daniel Jose	16	17	(1)

(2) Abril

Cliente	Según reporte UAFE	Según Auditoria	Diferencia
Alimentos y servicios ecuatorianos Aliservis S.A	7.455	7.457	(2)
Triana Castro Daniel Jose	32	34	(2)

(3) Junio

Cliente	Según reporte UAFE	Según Auditoria	Diferencia
Alimentos y servicios ecuatorianos Aliservis S.A	4.975	4.976	(1)
Triana Castro Daniel Jose	16	17	(1)

(4) Octubre

Cliente	Según reporte UAFE	Según Auditoria	Diferencia
Int Food Services Corp Sucursal Ecuador	202.349	202.349	-
Alimentos y servicios ecuatorianos Aliservis S.A	16	17	(1)
Triana Castro Daniel Jose	4.032	4.032	-

(5) Noviembre

Cliente	Según reporte UAFE	Según Auditoria	Diferencia
Triana Castro Daniel Jose	16	17	(1)
Enriquez Suarez Katherine Karina	3.744	3.744	-

(6) Diciembre

Cliente	Según reporte UAFE	Según Auditoria	Diferencia
Triana Castro Daniel Jose	32	34	(2)
Enriquez Suarez Bryan Raul	3.744	3.744	-
Int Food Services Corp Sucursal Ecuador	48.622	48.622	-

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.

Se ha seleccionado como muestra para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia requerido por la normativa de los siguientes clientes:

Cliente	Formulario
Int Food Services Corp	X
Total clientes revisados	**1**

El cliente seleccionado corresponde a una compañía relacionada que representa el 91% del total de operaciones en el año. No se nos ha proporcionado el formulario de conozca a su cliente requerido para validar los procedimientos de debida diligencia.

6. **Determinar si el proceso utilizado por Royalstate S.A., en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información fisica y digital.**

De la aplicación de este procedimiento debemos informar lo siguiente:

Identificamos que la Compañia cuenta con un archivo físico y digital de los siguientes expedientes:

Resguardo de Información física:

- Archivo de facturas por ingresos de arriendos respaldadas con documentación requerida por la Unidad de Análisis Financiero como: formulario de conozca a su cliente, cédula de identidad del cliente, declaración de fondos lícitos del cliente y forma de pago.
- Archivo de copias de actas presentadas a los accionistas de la Compañía relacionados con el lavado de activos.
- Informe anual sobre las operaciones y transacciones elaborados por el Oficial de Cumplimiento y requeridos por la Unidad de Análisis Financiero.

La documentación mencionada reposa en la oficina del Oficial de Cumplimiento.

Resguardo de Información digital:

- Reportes RESU remitido a la Unidad de Análisis Financiero.
- Reportes NO RESU remitido a la Unidad de Análisis Financiero.
- Informes mensuales y anual sobre las operaciones y transacciones elaborados por el Oficial de Cumplimiento y requeridos por la Unidad de Análisis Financiero (computador de trabajo del Oficial de Cumplimiento).

La información remitida a la Unidad de Análisis Financiero consta en el sistema contable Dynamics y su respaldo se efectúa de manera mensual.

7. **Verificar 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.**

De la aplicación de este procedimiento debemos informar que la Compañía nos ha presentado una matriz de administración de riesgos elaborada por el Oficial de

Grant Thornton
An instinct for growth™

Cumplimiento en la cual identifica los riesgos y el impacto que mantiene la Compañía

El presente trabajo no constituye una auditoría de estados financieros de **Royalstate S.A.**, o de cuentas de balance individuales, efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, que tiene como objetivo expresar una opinión sobre la razonabilidad de tales estados financieros o saldos. Por lo tanto, **Grant Thornton Dbrag Ecuador Cía. Ltda.**, no está en posición de expresar, y por consiguiente no expresa a ninguna fecha, una opinión de auditoría como resultado de los procedimientos aplicados y previamente convenidos con la administración.

Si hubiésemos realizado otros procedimientos adicionales o hubiésemos realizado una auditoría o revisión de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, otros asuntos podrían haber llegado a nuestra atención, los cuales hubieran sido informados a ustedes y que no son requeridos como parte de este trabajo. La responsabilidad de **Grant Thornton Dbrag Ecuador Cía. Ltda.** está limitada a efectuar los procedimientos previamente acordados y detallados anteriormente e informar los resultados obtenidos de cada uno de ellos, con las limitaciones determinadas.

Nuestro informe es únicamente con el propósito establecido en el primer párrafo y para información y uso de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y, los directores, accionistas y administración de **Royalstate S.A.**, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito o para ser distribuido a otras partes.

Junio, 25 de 2020
Quito, Ecuador

Verónica Córdova
CPA No. 28.057

Grant Thornton Dbrag Ecuador Cía. Ltda.
RNAE No.322