

Dexicorp 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

Dexicorp S.A. (en adelante “La Compañía”) fue constituida el 24 de junio de 2002, mediante escritura pública emitida en la ciudad de Quito e inscrita en el Registro Mercantil el 1 de julio de 2002, con un plazo de duración de cincuenta 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 (terrenos y edificios), así como la prestación de servicios de mantenimiento

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, explícita 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:

Dexicorp S.A.

- 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 23 – c).

Dexicorp S.A.

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.

Dexicorp S.A.

Para el desarrollo del Marco Conceptual de 2018, el IASB se basó en el Marco Conceptual de 2010— rellorando 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, modificado por las inversiones en asociada sin influencia significativa que se encuentran registradas al valor razonable.

Dexicorp S.A.

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

Dexicorp S.A.

- 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 y propiedades y equipo

La determinación de la vida útil de las propiedades de inversión y propiedades y equipo 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 30 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.

Dexicorp S.A.

g) Activos no corrientes disponibles para la venta

La Compañía clasificará a un activo no corriente (o un grupo enajenable de elementos) como mantenido para la venta, si su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado.

Para aplicar la clasificación anterior, el activo (o grupo enajenable de elementos) debe estar disponible, en sus condiciones actuales, para su venta inmediata, sujeto exclusivamente a los términos usuales y habituales para la venta de estos activos (o grupos enajenables de elementos), y su venta debe ser altamente probable.

Para que la venta sea altamente probable, la dirección, debe estar comprometido por un plan para vender el activo (o grupo enajenable de elementos), y debe haberse iniciado de forma activa un programa para encontrar un comprador y completar dicho plan. Además, la venta del activo (o grupo enajenable de elementos) debe negociarse activamente a un precio razonable, en relación con su valor razonable actual. Asimismo, debe esperarse que la venta cumpla las condiciones para su reconocimiento completo dentro del año siguiente a la fecha de clasificación, con las excepciones permitidas en el párrafo 9, y además las acciones requeridas para completar el plan deberían indicar que son improbables cambios significativos en el plan o que el mismo vaya a ser retirado.

La entidad valorará los activos no corrientes (o grupos enajenables de elementos) clasificados como mantenidos para la venta, al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costes de venta.

Cuando se espere que la venta se produzca más allá del periodo de un año, la entidad valorará los costes de venta por su valor actual. Cualquier incremento en el valor actual de esos costes de venta, que surja por el transcurso del tiempo, se presentará en la cuenta de resultados como un coste financiero.

h) Propiedades y equipos, neto

Son reconocidos como propiedades y equipos aquellos bienes que se usan en la prestación de los servicios o para propósitos administrativos y para el desarrollo normal del objeto al que se dedica la Compañía y que tienen una vida mayor a un periodo.

Las propiedades y equipos se registran inicialmente al costo de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluir los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

Posterior al reconocimiento inicial las propiedades y equipos se contabilizan al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

Dexicorp S.A.

La depreciación de los muebles y equipos es determinada, aplicando el método lineal, sobre el costo del activo. La depreciación se registra con cargo a los resultados del período y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes, la cual se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial y/o mejoras en los activos.

Las vidas útiles estimadas son:

<u>Clases de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Maquinaria y equipos	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

La compañía no ha estimado la existencia de valor residual de las propiedades y equipos. El valor residual, la vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada período, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva, siempre y cuando las expectativas difieren de las estimaciones previas.

Cuando el valor en libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados de la Compañía.

La utilidad o pérdida resultante de la venta o baja de equipos, se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en los resultados del período

i) 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.

Dexicorp S.A.

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.

j) 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.

k) 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

Dexicorp S.A.

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. Los documentos y cuentas por cobrar y la mayoría de las otras cuentas por cobrar se incluyen en esta categoría de instrumentos financieros.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio diferente a "retener para cobrar" o "retener para cobrar y vender" se clasifican a valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Además, independientemente del modelo de negocio, los activos financieros cuyos flujos de efectivo contractuales no son únicamente pagos del principal e intereses se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados. Todos los instrumentos financieros derivados se incluyen en esta categoría, excepto aquellos designados y efectivos como instrumentos de cobertura, para los cuales se aplican los requisitos de contabilidad de cobertura.

Los activos en esta categoría se miden a valor razonable con cargo a resultados. Los valores razonables de los activos financieros en esta categoría se determinan por referencia a transacciones de mercado activas.

Dexicorp S.A.

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.

Dexicorp S.A.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 y 2018, 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.

Dexicorp S.A.

I) Inversiones en asociadas

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

i) Inversiones con influencia significativa

Inicialmente se registran al costo, y posteriormente al valor patrimonial proporcional, método mediante el cual el importe en libros de la inversión se incrementa o disminuye para reconocer la parte de la Compañía en el resultado del periodo de la participada, después de la fecha de adquisición. El efecto por ajuste al valor patrimonial proporcional se registra con cargo al resultado del año. Los dividendos recibidos de estas asociadas se registran con cargo al valor de la inversión en el periodo en el cual se reciben.

ii) 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.

m) Inversiones en negocios conjuntos

Un negocio conjunto es un acuerdo conjunto mediante el cual las partes que tienen control conjunto tienen derecho a los activos netos del acuerdo. El control conjunto es el reparto del control contractualmente decidido de un acuerdo, que existe solo cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren el consentimiento unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados y los activos y pasivos de las compañías asociadas o negocios conjuntos son incorporados a los estados financieros utilizando el método de participación, excepto si la inversión o una parte de esta es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5.

La Compañía registra todos los importes previamente reconocidos en otro resultado integral con respecto a esa asociada o negocio conjunto sobre la misma base que hubiese sido requerida si dicha asociada o negocio conjunto hubiese vendido directamente los activos o pasivos financieros. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otro resultado integral por parte de la asociada o negocio conjunto hubiese sido reclasificada al resultado del periodo al momento de la venta de los activos o pasivos relacionados, la Compañía reclasificaría la ganancia o pérdida desde el patrimonio al resultado del periodo (como un ajuste de reclasificación) al momento en que descontinúe el use del método de la participación.

Dexicorp S.A.

n) 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.

Dexicorp S.A.

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.

o) 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.

p) Estado de flujos de efectivo

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

Dexicorp S.A.

Efectivo en caja y 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.

q) 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.

Dexicorp S.A.

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.

r) 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.

Dexicorp S.A.

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, ya que en el periodo se canceló en su totalidad la deuda financiera que se mantenía.

Adicionalmente, la tasa de interés promedio de endeudamiento generada por obligaciones con el sector financiero se encontró durante el año 2019 y 2018 en el 8,50%. Para la emisión de obligaciones se encontró en el 9,06% en el año 2018.

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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en caja y bancos (nota 13)	96.587	94.315
Documentos y cuentas por cobrar (notas 14 y 15)	14.331.678	15.382.145
Total	14.428.265	15.476.460

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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco de la Producción S.A. (1)	AAA-	AAA-
Banco Bolivariano C. A. (1)	AAA-	AAA-
Banco Internacional S.A (1)	AAA	AAA
Banco del Pichicha C. A. (1)	AAA-	AAA-
Banco Central del Ecuador (3)	NR	NR
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

(3) NR: No requerido – riesgo soberano

Dexicorp S.A.

Documentos y 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.

Los documentos y cuentas por cobrar comerciales se componen de un número reducido de clientes relacionados y no relacionados, saldos pendientes provenientes de 16 clientes en el año 2019 (25 clientes en el año 2018).

La Compañía aplica el modelo general de la NIIF 9 para el reconocimiento de las pérdidas crediticias esperadas durante el período de vida de los documentos y cuentas por cobrar (aquellas provenientes de la NIIF 15), puesto que estas partidas no tienen un componente de financiamiento significativo y la mayoría se considera con compañías relacionadas.

Al medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar comerciales se han evaluado sobre una base colectiva ya que poseen características de riesgo crediticio diferenciadas y se han evaluado según los días vencidos y también según el riesgo crediticio esperado por la administración de la Compañía. Las tasas de pérdida esperadas se basan en el análisis de flujos esperados por el denominado Grupo KFC para todas las empresas que conforman este grupo.

Los créditos comerciales se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación. La falta de pago dentro de los 360 días a partir de la fecha de la factura y la falta de compromiso con la Compañía en acuerdos de pago alternativos, entre otros, se consideran indicadores de una expectativa no razonable de recuperación.

Otras cuentas por cobrar

Los otros activos financieros a costo amortizado incluyen: cuentas por cobrar por préstamos a relacionadas y otras cuentas por cobrar.

La provisión por deterioro de otras cuentas por cobrar se ha realizado a través de la evaluación del método general basado en una evaluación individual de cada deudor.

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.

Dexicorp S.A.

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
Obligaciones financieras	600.402	1.848.671	8.632.609	11.081.682
Documentos y cuentas por pagar	4.140.596	102.336	5.071.806	9.314.738
Total	4.740.998	1.951.007	13.704.415	20.396.420

2018				
	Hasta tres meses	De tres a nueve meses	Más de un año	Total
Obligaciones financieras	2.387.347	548.101	11.067.191	14.002.639
Documentos y cuentas por pagar	4.919.039	101.069	4.471.017	9.491.125
Total	7.306.386	649.170	15.388.208	23.493.764

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:

Dexicorp S.A.

Al 31 de diciembre de 2019	Valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
Activos según estado de situación financiera:			
Efectivo en bancos	96.587		96.587
Documentos y cuentas por cobrar		14.331.678	14.331.678
Total	96.587	14.331.678	14.428.265

Pasivos según estado de situación financiera:			
Obligaciones financieras		11.081.682	11.081.682
Documentos y cuentas por pagar		9.314.738	9.314.738
Total		20.396.420	20.396.420

Al 31 de diciembre de 2018	Valor razonable con cambios en resultados	Costo amortizado	Total
Activos según estado de situación financiera:			
Efectivo en bancos	94.315		94.315
Documentos y cuentas por cobrar		15.382.145	15.382.145
Total	94.315	15.382.145	15.476.460

Pasivos según estado de situación financiera:			
Obligaciones financieras		14.002.639	14.002.639
Documentos y cuentas por pagar		9.491.125	9.491.125
Total		23.493.764	23.493.764

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.

Dexicorp S.A.

- 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.

Dexicorp S.A.

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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Total, de recursos ajenos (1)	20.762.468	23.872.274
Menos: Efectivo en caja y bancos	(96.587)	(94.315)
Deuda neta	20.666.402	23.777.959
Total, de patrimonio neto	19.035.323	17.470.803
Capital total (2)	39.701.725	41.248.762
Ratio de apalancamiento (3)	52%	58%

- (1) Comprende obligaciones financieras, documentos y cuentas por pagar, pasivos por impuestos corrientes y otros pasivos no 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 provenientes de contratos con clientes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los ingresos provenientes de contratos con clientes representan ingresos por el arrendamiento de inmuebles y prestación de servicios de mantenimiento:

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.

Dexicorp S.A.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por arrendamientos y mantenimientos de inmuebles:		
Flexnet del Ecuador Cía. Ltda.	663.000	648.000
Adipharm Express S.A.	581.400	625.254
Yobel Logistic S.A.	532.960	552.843
Omnibus BB Transportes S.A.	305.000	347.561
ICESA S.A.	236.718	279.117
Stimm Soluciones Tecnológicas Integrales para el Mercado Móvil Cía. Ltda.	204.865	194.355
Novisolutions Cía. Ltda.	165.673	162.941
Sistemas y Soluciones Andinas Andisistems S.A.	132.798	139.507
Marcimex S.A.	-	112.613
MC Cann Erickson Ecuador Publicidad S.A.	95.317	95.317
Mega Santamaría S.A.	78.750	88.500
Banco de la Producción S.A. Produbanco	72.014	68.699
Deli Internacional S.A. (1)	65.006	65.670
Unicomer de Ecuador S.A.	54.247	72.000
Engoma Adhesivos S.A.	54.172	52.800
Gustapan S.C.C. (1)	51.356	69.741
Autofenix S.A.	39.644	23.100
Seguros Equinoccial S.A.	31.835	42.365
Shemlon S.A. (1)	29.981	34.606
Guerrero Parreño Jaime Eduardo	28.650	22.950
Compañía General de Comercio y Mandato S.A.	-	36.000
Oxford Ecuador S.C.C.	27.875	35.400
Universidad San Francisco de Quito USFQ	-	30.145
Matar Ramzy Jiryes	16.347	20.295
Embutser S.A. (1)	13.700	13.680
Int Food Services – Sucursal Ecuador (1)	14.208	13.200
Estilcom S.C.C. (1)	9.724	21.879
Total	3.505.240	3.868.538

(1) Arriendos mantenidos con compañías relacionadas, véase (nota 15).

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:

Dexicorp S.A.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depreciación de las propiedades de inversión (nota 16)	711.941	723.657
Donaciones (nota 15)	450.000	-
Servicios contratados (nota 15)	436.629	232.228
Impuestos y contribuciones	358.921	444.228
Provisión por deterioro (nota 14)	175.217	178.034
Honorarios profesionales	129.445	24.224
Servicio administrativo (nota 15)	108.260	108.000
Servicio de mantenimiento	68.205	212.883
Seguros	47.745	40.505
Depreciación de propiedades y equipo	23.812	26.875
Costos generales	85.604	194.055
Total	2.595.779	2.184.689

11. Otros ingresos

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad en venta de propiedades de inversión (nota 16 y 19)	678.706	-
Ingreso por valoración de inversiones a valor patrimonial proporcional (nota 17)	710.064	555.862
Intereses por préstamos con relacionadas (nota 15)	471.441	222.625
Servicios técnicos especializados (nota 15)	410.000	360.000
Intereses implícitos (nota 15)	48.222	50.234
Intereses ganados en préstamos con terceros	22.501	
Otros	105.296	136.712
Total	2.446.230	1.325.433

12. Gastos financieros

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Intereses por préstamos bancarios (nota 20)	1.145.384	1.215.092
Intereses por préstamos con relacionadas (nota 15)	384.266	313.225
Gastos bancarios	29.915	20.642
Total	1.559.565	1.548.959

Dexicorp S.A.

13. Efectivo en caja y bancos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo del efectivo que mantiene la Compañía, como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja	1.000	1.000
Efectivo en entidades bancarias	95.587	93.315
Total	96.587	94.315

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

14. Documentos y cuentas por cobrar

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Deudores comerciales (1):		
Clientes	824.269	554.334
Relacionadas (nota 15)	21.003	22.724
Total	845.272	577.058
Otras cuentas por cobrar:		
Préstamos entregados a relacionadas (nota 15)	11.098.189	12.756.748
Anticipos entregados para compra de propiedades - relacionadas (nota 15)	1.059.934	1.059.934
Préstamos entregados a terceros (2)	1.270.688	797.258
Anticipos entregados para compra de propiedades (3)	367.450	367.450
Otras	1.186	1.731
	13.797.447	14.983.121
Provisión por deterioro (4)	(311.041)	(178.034)
Total	14.331.678	15.382.145
Menos porción a largo plazo de los préstamos a relacionadas	(9.531.751)	(3.838.332)
Total porción a corto plazo	4.799.927	11.543.813

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

(2) Representan valores entregados a terceros, un detalle es el siguiente:

Dexicorp S.A.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Industria de Cubiertos Plásticos Cubiertplast S.A. (a)	666.667	647.634
Esteban Molina (b)	304.021	149.624
Blueskycorp S.A. (c)	300.000	
Total	1.270.688	797.258

- (a) Corresponde un préstamo entregado según contrato suscrito el 2 de enero de 2017, a ser pagado hasta el 31 de diciembre de 2019, la obligación no genera intereses. Al 31 de diciembre de 2019, se ha reconocido US\$19.033 por interés implícito.
- (b) Corresponde un préstamo entregado al señor Esteban Molina a través de convenio firmado el 1 de septiembre de 2014 por negocios de mutuo interés, los valores entregados no tienen fecha de vencimiento y no generan intereses. Durante el año 2019 se registraron nuevos préstamos otorgados por US\$ 154.397. Al 31 de diciembre se mantiene reconocida una provisión por deterioro de US\$ 152.011.
- (c) Representa préstamo entregado sin tasa de interés y vencimiento estipulado.
- (3) Representan valores entregados para la compra de propiedades que constituirán proyectos inmobiliarios. Los valores entregados no tienen fecha de vencimiento y no generan intereses, se estima conforme proyecciones de negocio que los valores entregados sean retribuidos hasta el año 2025 con los terrenos adquiridos para emprender el proyecto inmobiliario. Un detalle de los valores entregados es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Esteban Molina	217.450	217.450
Agrícola Los Pastizales Agropastizales S.A.	150.000	150.000
Total	367.450	367.450

Los anticipos entregados a Esteban Molina y a la Compañía Agrícola Los Pastizales Agropastizales S.A. corresponden a valores entregados en los años 2018 y 2012, respectivamente que son totalmente recuperables a través de la recepción de inmuebles.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	178.034	-
Baja de provisión	(42.210)	-
Provisión reconocida del periodo (nota 10)	175.217	178.034
Total	311.041	178.034

Dexicorp S.A.

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 Dexicorp 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 con compañías y partes relacionadas al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Activo:</u>		
Documentos y cuentas por cobrar (nota 14):		
Deudores comerciales (1):		
Gustapan S.C.C.	-	13.044
Toarmina S.A.	11.000	-
Deli Internacional S.A.	6.584	6.210
Shemlon S.A.	3.419	3.362
Int Food Services Corp - Sucursal Ecuador	-	104
Otros menores	-	4
	21.003	22.724
Otras cuentas por cobrar:		
Préstamos entregados a relacionadas:		
Mastville Trading Corp (2)	4.277.666	4.451.357
Jucarcop Group S.A. (3)	3.325.188	3.826.429
Tomoraguadua S.A. (4)	2.221.394	1.910.189
Football New Co 18, S.L. (5)	-	771.540
Casscarsone Cía. Ltda. (6)	630.721	610.117
Representación de Telefonía y Comunicación Retelcom S.A. (7)	366.074	489.406
Proadser S.A. (8)	-	385.000
Liquipel Ecuador S.A. (9)	245.582	280.808
Juan Carlos Serrano	16.617	-
Menestras del Negro S.A.	11.947	28.988
Premier Trading Premtrading S.A.	3.000	2.914
	11.098.189	12.756.748
Anticipos entregados para compra de propiedades-relacionadas (10):		
Juan Carlos Serrano	992.000	650.000
Max Paliz		342.000
Proadser S.A.	67.934	67.934
	1.059.934	1.059.934
Total	12.179.126	13.839.406

Dexicorp S.A.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Pasivo:</u>		
Documentos y cuentas por pagar (nota 21):		
Acreedores comerciales – compañías relacionadas:		
Representación de Telefonía y Comunicación Retelcom S.A. (11)	196.504	-
Int Food Services Corp - Sucursal Ecuador	-	91.615
Deli Internacional S.A. (12)	180.478	67.331
Embutser S.A.	-	2.678
Otros	163	3.407
	377.145	165.031
Otras cuentas por pagar:		
Préstamos con relacionadas:		
Int Food Services Corp - Sucursal Ecuador (13)	4.121.341	4.321.704
Menestras del Negro S.A. (14)	990.000	990.000
Juan Carlos Serrano (15)	-	766.444
Proadser S.A. (16)	255.946	-
Gerencia Corporativa Gerensa S.A. (17)	111.519	149.313
Luis Serrano	-	20.870
	5.478.806	6.248.331
Anticipo por venta de propiedad (nota 19) (18):		
Synerassets S.A.	1.950.080	1.950.080
Dividendos por pagar:		
Indian Investigaciones y Consultoria Sociedad Anonima	288.461	288.461
Juan Carlos Serrano	2.914	2.914
	291.375	291.375
Total	8.097.406	8.654.817

Las transacciones que dieron origen a los saldos con partes relacionadas previamente detalladas por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fueron como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Ventas:</u>		
Ingresos provenientes de contratos con clientes (nota 9) (1):		
Deli Internacional S.A.	65.006	65.670
Gustapan S.C.C.	51.356	69.741
Shemlon S.A.	29.981	34.606
Embutser S.A.	13.700	13.680
Int Food Services Corp - Sucursal Ecuador	14.208	13.200
Estilcom S.C.C.	9.724	21.879
	183.975	218.776
Otros ingresos (nota 11):		
Servicios técnicos especializados (nota 11) (1):		
Casscasone Cía. Ltda.	360.000	360.000
Toarmina S.A.	50.000	-
	410.000	360.000
Pasan otros ingresos...	410.000	360.000

Dexicorp S.A.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Vienen otros ingresos..	410.000	360.000
Intereses por préstamos con relacionadas:		
Mastville Trading Corp (2)	338.105	101.227
Jucarcop Group S.A. (3)	74.223	75.435
Tomoraguadua S.A. (4)	39.955	36.343
Representacion de Telefonía y Comunicación Retelcom S.A.	11.669	9.620
Normantrust Group S.A.	6.504	-
Proadser S.A.	985	-
	471.441	222.625
Intereses implícitos (nota 11):		
Casscarstone Cia. Ltda. (6)	16.164	15.702
Liquipel Ecuador S.A. (7)	11.979	15.834
Menestras del Negro S.A.	960	125
Latincafe S.A.	86	83
	29.189	31.744
Total ingresos con partes relacionadas	684.605	473.145
<u>Gastos:</u>		
Gastos operacionales (nota 10):		
Donaciones:		
Carlos Andrés Serrano Páez	150.000	-
José María Serrano Páez	150.000	-
Juan Sebastián Serrano Páez	150.000	-
	450.000	-
Servicios contratados:		
Representacion de Telefonía y Comunicación Retelcom S.A. (12)	192.000	-
Deli Internacional S.A. (13)	110.400	118.300
Burneo Alvarez Maria Cristina	60.230	64.269
Serrano Burneo Luis Miguel	47.570	25.090
Serrano Burneo Martin Antonio	20.090	20.090
Int Food Services Corp - Sucursal Ecuador	6.300	4.480
	436.590	232.228
Servicio administrativo (20):		
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.	108.260	108.000
Gastos financieros (nota 12):		
INT Food Services Corp Sucursal Ecuador (14)	357.427	297.184
Proadser S.A.	17.714	-
Gerencia Corporativa Gerensa S.A.	9.125	3.667
Embutser S.A.	-	5.200
Marcseal S.A.	-	3.774
Saba S.A.	-	3.400
	384.266	313.225
Total gastos con partes relacionadas	1.379.116	653.453

Dexicorp S.A.

- (1) Constituyen los saldos pendientes de cobro por ventas realizadas durante el año 2019 y 2018, tal como se describen en la nota 9 y 11.
- (2) Corresponde un préstamo entregado según acuerdo de pago suscrito el 17 de septiembre de 2018 a Masville Trading Corp., una sociedad extranjera domiciliada en Panamá, el acuerdo suscrito estipula un plan formal de pagos, cuya fecha de vencimiento es el 17 de septiembre del 2027 a una tasa de interés anual del 8%. Durante el año 2019 y 2018 se ha reconocido intereses por US\$ 338.105 y US\$ 101.227, respectivamente. En el 2019 se ha cobrado el valor de US\$ 511.796.
- (3) Corresponde un préstamo entregado según contrato suscrito el 2 de enero de 2017, a ser pagado en 48 meses a partir de la firma del contrato, con una tasa de interés del 2% anual. Durante el año 2019 y 2018 el interés generado por esta operación fue de US\$ 74.223 y US\$ 75.435. En el año 2019 se ha cobrado el valor de US\$ 575.464.
- (4) Corresponde un préstamo entregado según contrato suscrito el 2 de enero de 2017, a ser pagado en 48 meses a partir de la firma del contrato, con una tasa de interés del 2% anual. Durante el año 2019 y 2018 el interés generado por esta operación fue de US\$ 39.955 y US\$ 36.343. En el año 2019 se registraron nuevos desembolsos por el valor de US\$ 271.250.
- (5) Comprende un préstamo entregado según contrato de 18 de septiembre de 2018 por € 660.000, a ser pagado en 5 años a partir de la firma del contrato. Al 31 de diciembre de 2019, se registró el cobro de la totalidad de esta obligación.
- (6) Corresponde un préstamo entregado según acuerdo de pago suscrito el 2 de enero de 2018, a ser pagado hasta el 31 de diciembre de 2019. Al 31 de diciembre de 2019, se ha reconocido US\$ 16.164 por interés implícitos.
- (7) Corresponde un préstamo entregado según contrato suscrito el 2 de enero de 2017, a ser pagado en 48 meses a partir de la firma del contrato, con una tasa de interés del 2% anual. Durante el año 2019 se ha generado por concepto de intereses el valor de US\$ 11.668 y se han registrado desembolsos por US\$135.000.
- (8) Representa préstamos entregado a su relacionada sin tasa de interés y vencimiento estipulado. Al 31 de diciembre de 2019, se ha cobrado la totalidad de la obligación.
- (9) Corresponde un préstamo entregado según acuerdo de pago suscrito el 2 de enero de 2018, a ser pagado hasta el 31 de diciembre de 2020. Al 31 de diciembre de 2019, se ha reconocido US\$ 11.979 por interés implícitos y cobros por US\$ 47.205
- (10) Representan valores entregados para la compra de propiedades que constituirán un proyecto inmobiliario. Los valores entregados no tienen fecha de vencimiento y no generan intereses, se estima conforme proyecciones de negocio que los valores entregados sean retribuidos hasta el año 2025 con los terrenos adquiridos para emprender el proyecto inmobiliario.

Dexicorp S.A.

- (11) Constituye saldo pendiente de pago por servicio de estudio de factibilidad adquirido durante el año 2019 por US\$ 192.000
- (12) Constituye saldo pendiente de pago por servicio adquirido durante el año 2019 por US\$ 110.400
- (13) Representa el saldo por pagar de préstamos recibidos de su relacionado conforme acuerdo suscrito el 2 de enero de 2017, mediante el documento suscrito se establece que Int Food Services Corp – Sucursal Ecuador podrá entregar valores en calidad de préstamo hasta el monto de US\$4.500.000, estableciéndose una tasa de interés del 8% anual y un plazo de 48 meses contados a partir de la suscripción del acuerdo. Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía registra intereses por US\$ 357.427.
- (14) Representa el saldo por pagar de préstamos recibidos de su relacionado conforme acuerdo suscrito el 2 de enero de 2018, mediante el documento suscrito se establece que Menestras del Negro S.A. podrá entregar valores en calidad de préstamo hasta el monto de US\$ 1.000.000, sin intereses y un plazo hasta el 31 de diciembre de 2022.
- (15) Corresponde a préstamos recibido de su accionista sin intereses y sin fecha de vencimiento. Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía ha eliminado la obligación mantenida con su accionista a través del cruce de cuentas por venta de inmueble realizada a Luis Serrano (hermano de accionista).
- (16) Representa el saldo por pagar de préstamos recibidos de su relacionado conforme contrato suscrito el 20 de marzo de 2019, mediante el documento suscrito se establece que Proadser S.A. podrá entregar valores en calidad de préstamo hasta el monto de US\$ 1.000.000, con una tasa de interés del 9% anual y un plazo de 5 años a partir de la fecha de suscripción del contrato.
- (17) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos por pagar a Gerencia Corporativa Gerensa S.A. representan saldos pendientes de pago por servicios de administración recibidos por US\$108.260 y US\$108.000, respectivamente, los cuales se estima serán pagaderos en el corto plazo pues no tienen fecha establecida de pago, ni devengan intereses.
- (18) Representa anticipo recibido de su relacionada Synerassets S.A. por la venta de un inmueble, de conformidad a promesa de compraventa suscrito el 21 de marzo de 2018 cuyo valor del inmueble se acuerda en US\$ 2.000.000.

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:

Dexicorp S.A.

Descripción	Saldos al 31/12/18	Ventas	Reclasificación a disponibles para la venta (nota 19)	Gasto por depreciación del año (nota 10)	Saldos al 31/12/19
No depreciables					
Terrenos	10.511.985	(75.106)	-	-	10.436.879
Depreciables					
Edificios	13.204.977	(152.894)	(630.000)	-	12.422.083
Total costo	23.716.962	(228.000)	(630.000)	-	22.858.962
Depreciación acumulada	(6.157.886)	102.862	-	(711.941)	(6.766.965)
Total	17.559.076	(125.138)	(630.000)	(711.941)	16.091.997

Descripción	Saldos al 31/12/17	Adición	Venta	Gasto por depreciación del año (nota 10)	Saldos al 31/12/18
No depreciables					
Terrenos	11.516.707	30.533	(1.035.255)	-	10.511.985
Depreciables					
Edificios	13.847.576	94.467	(737.066)	-	13.204.977
Total costo	25.364.283	125.000		-	23.716.962
Depreciación acumulada	(5.788.603)		354.374	(723.657)	(6.157.886)
Total	19.575.680	125.000	354.374	(723.657)	17.559.076

Los inmuebles se encuentran garantizando préstamos bancarios propios y de compañías relacionadas bajo la figura de hipotecas por un monto aproximado de US\$ 43,8 millones (véase nota 20).

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

Propiedades	2019		2018	
	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (1)	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (2)
Edificios:				
Edificio local Esther Murray (4)	25.184	289.472	31.927	289.472
Edificio local NNUU E7-13 y el Tiempo (4)	51.327	156.249	62.809	156.249
Edificio NNUU Y Shyrís (4)	47.358	338.299	59.238	338.299
Edificio solar No. 31 (4)	10.869	93.161	13.233	93.161
Edificio solar No. 3 (4)	56.316	85.173	68.563	No disponible
Edificio Bodegón Artesano (4)	61.893	385.955	72.237	385.955
Edificio Av. NNUU E7-51 (1)	102.995	406.932	120.200	406.932
Pasan edificios...	355.942		428.207	

Dexicorp S.A.

Propiedades	2019		2018	
	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (1)	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (2)
Vienen edificios...	355.942		428.207	
Edificio sector Carapungo (4)	52.688	158.228	61.371	158.228
Edificio Portete III	74.101	85.173	86.128	No disponible
Edificio Portete IV	1.194	61.878	1.388	61.878
Edificio local 101 CCI	43.695	330.691	49.798	330.691
Edificio Parr..Febres Cordero	24.006	No disponible	27.348	No disponible
Edificio solar 2ª	43.985	419.320	50.093	419.320
Edificio Plaza San Jorge	3.382.949	No disponible	3.773.906	No disponible
Edificio sector Cumbayá			57.677	No disponible
Bodegas Plaza San Jorge II (1)	1.910.417	2.741.033	2.085.417	2.741.033
Edificio Arenal Tumbaco (1)	15.417	1.769.802	17.835	1.769.802
Edificio Cumbayá(Comerpoint)	179.493	428.430	191.459	428.430
Edificio Centinela Bahía de Caraquez	33.063	171.204	37.787	171.204
Edificio Bristol Parc	168.169	No disponible	178.678	No disponible
Total edificios	6.285.119	7.921.000	7.047.092	7.750.654
Terrenos:				
Terreno local Esther Murray (1)	-	-	-	-
Terreno local NNUU	508.128	719.582	508.128	719.582
Terreno NNUU Y Shyris	508.128	891.086	508.128	891.086
Terreno solar No. 31	81.250	85.173	81.250	85.173
Terreno solar No. 3	125.000	178.334	125.000	178.334
Terreno Bodegón Artesano	285.890	584.050	285.890	584.050
Terreno Av. NNUU E7-51 (1)	828.000	882.560	828.000	882.560
Terreno sector Carapungo	22.500	31.637	22.500	31.637
Terreno Portete III	93.406	No disponible	93.406	No disponible
Terreno Portete IV	43.817	131.279	43.817	131.279
Edificio local 101 CCI	51.436	262.056	51.436	262.056
Terreno Parr.Febres Cordero	61.047	152.538	61.047	152.538
Terreno solar 2ª	295.740	296.905	295.740	296.905
Terreno Plaza San Jorge I	4.650.000	No disponible	4.650.000	No disponible
Terreno sector Cumbayá			75.106	No disponible
Terreno bodegas Plaza San Jorge (1)	800.000	2.978.579	800.000	2.978.579
Terreno Arenal Tumbaco (1)	361.588	1.473.687	361.588	No disponible
Terreno Cumbayá (Comerpoint)	10.676	362.185	10.676	362.185
Terreno Papaloma barrio Cunuyacu	250.000	258.359	250.000	258.359
Terreno Centinela Bahía de Caraquez	30.533	94.742	30.533	94.742
Pastocalle Latacunga	47.000	No disponible	47.000	No disponible
Terreno Kennedy III Solar 32	81.250	86.443	81.250	86.443
Terreno Calderon Panam. Norte (3)		1.473.168	630.000	1.473.168
Tumbaco lote 9 Av. Interoceanica	412.500	1.297.567	412.500	1.297.567
Parqueadero 283 Bristol Parc	16.910	No disponible	16.910	No disponible
Parqueadero 284 Bristol Parc	19.187	No disponible	19.187	No disponible
Parqueadero 285 Bristol Parc	16.585	No disponible	16.585	No disponible
Pasan terrenos...	9.600.571		10.305.677	

Dexicorp S.A.

Propiedades	2019		2018	
	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (1)	Saldo neto en libros	Valor razonable de los activos (2)
Vienen terrenos...	9.600.571		10.305.677	
Parqueadero 286 Bristol Parc	16.910	No disponible	16.910	No disponible
Parqueadero 288 Bristol Parc	16.585	No disponible	16.585	No disponible
Parqueadero 289 Bristol Parc	15.545	No disponible	15.545	No disponible
Parqueadero 290 Bristol Parc	20.748	No disponible	20.748	No disponible
Parqueadero 291 Bristol Parc	20.748	No disponible	20.748	No disponible
Parqueadero 292 Bristol Parc	21.138	No disponible	21.138	No disponible
Parqueadero 293 Bristol Parc	21.138	No disponible	21.138	No disponible
Parqueadero 294 Bristol Parc	18.862	No disponible	18.862	No disponible
Parqueadero 295 Bristol Parc	17.886	No disponible	17.886	No disponible
Parqueadero 296 Bristol Parc	18.211	No disponible	18.211	No disponible
Parqueadero 297 Bristol Parc	18.536	No disponible	18.536	No disponible
Total terrenos	9.806.878	12.239.930	10.511.984	10.587.909
Total propiedades de inversión	16.091.997	20.160.930	17.559.076	18.338.563

- (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) Cifras corresponden a propiedades de inversión reclasificadas a activos no corrientes disponibles para la venta conforme consta en (nota 19).
- (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. Inversiones en asociadas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el siguiente era el detalle de las inversiones en acciones mantenidas en empresas asociadas:

Dexicorp S.A.

	2019		2018	
	<u>Porcentaje de participación</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Porcentaje de participación</u>	<u>Valor en libros</u>
<u>Inversiones en asociadas con influencia significativa (1):</u>				
Football New Co, S.L. (2)	28,84%	4.033.842		
Casscarsone Cía. Ltda.	33,33%	1.643.476	33,33%	1.913.617
		5.677.318		1.913.617
<u>Inversiones en acciones sin influencia significativa (1):</u>				
Football New Co, S.L. (2)			14,71%	3.128.447
Banco Bolivariano S.A.	0,03%	67.324	0,03%	67.324
Banco de la Producción S.A.	0,12%	33.062	0,12%	33.062
Inmobiliaria Guambi Cía. Ltda.	12,90%	15.198	12,90%	15.151
		115.584		3.243.984
Total		5.792.902		5.157.601

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se registraron con cargo a los resultados del ejercicio efectos netos por ajuste al valor patrimonial proporcional de las inversiones en asociadas por US\$ 710.064 (US\$ 555.862 en el año 2018) (nota 11).

(2) En la ciudad de Madrid - España, el 1 de junio de 2018 la Compañía suscribió un contrato de inversión y acuerdo entre socios, mediante el cual Dexicorp S.A. tuvo derechos accionarios del 14,71%. Mediante acuerdo entregó como aporte por capital social el valor € 706, como aporte para futuras capitalizaciones el valor de € 234.392, adicionalmente entregó el valor de € 1.940.211 en calidad de préstamo con posibilidad de formar parte del capital accionario hasta su vencimiento. El 31 de julio de 2019, mediante escritura de aumento de capital social suscrita en la ciudad de Madrid - España se procede a la capitalización de los aportes inicialmente efectuados, con esta reestructuración Dexicorp S.A. pasa a mantener un derecho accionario del 28,84% sobre la compañía española.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2019, la inversión ha sido contabilizada en moneda local en base a la tasa de cambio de cada transacción. Adicionalmente, a los aportes accionarios la compañía proporcionó un préstamo por € 660.000 conforme se detalla en la (nota 15, numeral 5)

18. Inversiones en negocios conjuntos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el siguiente es el detalle de las inversiones en negocios conjuntos:

	2019		2018	
	<u>Porcentaje de participación</u>	<u>Valor en libros</u>	<u>Porcentaje de participación</u>	<u>Valor en libros</u>
Royalstate S.A.	50,00%	1.524.367	50,00%	1.448.354
Mainguar S.A.	50,00%	102.663	50,00%	103.912
Total		1.627.030		1.552.266

Dexicorp S.A.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los negocios conjuntos no tienen restricciones para transferir fondos a la Compañía en forma de dividendos en efectivo o de reembolsos de préstamos o anticipos.

19. Activos no corrientes disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos de los activos no corrientes disponibles para la venta se componían como sigue:

<u>Detalle del activo</u>	<u>Comprador</u>	<u>Anticipo recibido</u>	<u>Valor de venta acordado</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Local 9 de octubre (1)	Synerassets S.A. (nota 15)	1.950.000	2.000.000	976.513	976.513
Terreno en Calderón (2)	Ambacar Cía. Ltda. (nota 21)	400.000	1.400.000	630.000	
Imueble situado en Cumbayá	Universidad San Francisco de Quito	300.323	970.332		389.478
Total		2.650.323	4.370.332	1.606.513	1.365.991

- (1) Mediante promesa de compraventa firmada con su relacionada Synerassets S.A. el 21 de marzo de 2018 se acordó la venta del solar y edificación de cinco pisos que sobre el mismo se levanta, cuyo valor de venta se fijó en un monto total de US\$ 2.000.000; por este contrato la Compañía recibió de su relacionada un anticipo de US\$ 1.950.000 (véase notas 15).
- (2) Mediante promesa de compraventa firmada con la compañía relacionada Ambacar Cía. Ltda., el 11 de abril de 2019 se acordó la venta del terreno ubicado en el lado oeste de la Panamericana Norte, cuyo valor de venta se fijó en un monto total de US\$ 1.400.000; por este contrato la Compañía recibió de su relacionada un anticipo de US\$ 400.000. (véase nota 21).
- (3) Mediante escritura de compraventa firmada el 14 de noviembre de 2019 con la Universidad San Francisco de Quito se procedió a la venta definitiva del inmueble.

20. Obligaciones financieras

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos de las obligaciones con instituciones financieras se componían como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Obligaciones con instituciones financieras (1)	11.081.682	13.333.176
Titularización de deuda – flujos (2)	-	669.463
Total	11.081.682	14.002.639

- (1) Corresponden a préstamos recibidos de instituciones financieras locales cuyo detalle fue como sigue:

Dexicorp S.A.

2019					
Entidad	N° de Operación	Fecha inicio	Fecha vencimiento	Saldo	Tasa de Interés
Banco Internacional S.A.	NI523883	27/11/2018	27/11/2023	11.069.850	9,62%
Provisión de intereses				11.832	
Total				11.081.682	

2018					
Entidad	N° de Operación	Fecha inicio	Fecha vencimiento	Saldo	Tasa de Interés
Banco Internacional S.A.	NI523883	27/11/2018	27/11/2023	13.319.930	8,95%
Provisión de intereses				13.246	
Total				13.333.176	

La clasificación en corto y largo plazo de las obligaciones financieras son como sigue:

	2019	2018
Corriente	2.449.073	2.935.448
No corriente	8.632.609	11.067.191
Total	11.081.682	14.002.639

Los préstamos son garantizados por edificios que forman parte de las propiedades de inversión de la Compañía tal como se detalla en la nota 16; así como el aval del Grupo KFC al cual pertenece la compañía sobre las obligaciones mantenidas con las instituciones financieras. Adicionalmente la compañía mantiene obligaciones como codeudor por US\$ 35,1 millones.

- (2) La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador mediante Resolución No. SCV.IRQ.DRMV.2014.3105 del 20 de agosto del 2014, autorizó a la Compañía la emisión de obligaciones por US\$6 millones. La emisión de obligaciones es de dos tipos, la Clase A y la Clase B por US\$3 millones cada una, y con vencimientos en 1800 días y 1440 días, respectivamente, y una tasa de interés del 8.5% y 8.25%, respectivamente. La emisión obligaciones se encontró garantizada a través de una garantía general equivalente al 80% del total de activos libres de gravamen. Al 31 de diciembre de 2019, la obligación ha sido cancelada en su totalidad, sin embargo, la Compañía mantiene la inscripción en mercado de valores ante una futura emisión de deuda.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía ha reconocido gastos por intereses de las obligaciones financieras por US\$ 1.145.384 y US\$ 1.215.092, respectivamente (nota 12).

Los vencimientos de las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2019 y 2018 eran como sigue:

Dexicorp S.A.

<u>Año</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2019		2.935.448
2020	2.449.073	2.434.581
2021	2.688.950	2.688.951
2022	2.963.268	2.963.268
2023	2.980.391	2.980.391
Total	11.081.682	14.002.639

21. Documentos y cuentas por pagar

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acreeedores comerciales:		
Proveedores	176.649	79.519
Compañías relacionadas (nota 15)	377.145	165.031
	553.794	244.550
Otras cuentas por pagar:		
Préstamos entregados a relacionadas (nota 15)	5.478.806	6.248.331
Anticipo venta de propiedad – relacionadas (nota 15)	1.950.080	1.950.080
Préstamos entregados a terceros (1)	583.000	
Anticipo venta de propiedad (nota 19)	400.000	700.323
Dividendos por pagar (nota 15)	291.375	291.375
Otras menores	57.683	56.466
	8.760.944	9.246.575
Total	9.314.738	9.491.125
Menos porción a largo plazo	(5.071.806)	(4.471.017)
Total porción a corto plazo	4.242.932	5.020.108

- (1) Representa el saldo por pagar de préstamos recibidos conforme adendum suscrito el 30 de diciembre de 2019, mediante el documento suscrito se establece que Industria de Cubiertos Plásticos Cubiertplast S.A. podrá entregar valores en calidad de préstamo hasta el monto de US\$ 1.000.000, con una tasa de interés del 9% anual y un plazo de 5 años a partir de la fecha de suscripción del contrato.

22. Otros pasivos no corrientes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, representa valores por garantías recibidas por los contratos de arriendo suscritos. Un detalle de las garantías mantenidas es como sigue:

Dexicorp S.A.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flexnet del Ecuador Cía. Ltda.	80.000	80.000
Yobel Logistic S.A.	63.500	63.500
Stimm Soluciones Tecnológicas Integrales para el Mercado Móvil Cía. Ltda.	30.800	30.800
Novisolutions Cía. Ltda.	27.000	27.000
Empresa Pública Unidad Nacional de Almacenamiento UNAP EP	24.000	24.000
Bayer S.A.	18.358	18.358
Adipharm Express S.A.	18.000	18.000
Mega Santamaría S.A.	15.000	15.000
Sistemas y Soluciones Andinas Andisistems S.A.	14.000	14.000
Unicomer de Ecuador S.A.	12.000	12.000
Marcimex S.A.	-	10.205
ICESA S.A.	10.000	10.000
Seguros Equinoccial S.A.	6.864	6.864
Autofenix S.A.	6.600	6.600
Jaime Guerrero	5.200	5.200
Oxford Ecuador S.C.C.	3.200	3.200
Total	334.522	344.727

23. 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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultado antes del impuesto a la renta	1.796.126	1.460.323
Menos: Ingresos exentos	(1.958.872)	(824.292)
Más: Gastos no deducibles	1.117.447	452.157
Base imponible	954.701	1.088.188
Impuesto a la renta causado	238.675	272.047
Menos:		
Retenciones de impuesto a la renta	(277.573)	(309.329)
Crédito tributario años anteriores	(162.280)	(124.998)
Crédito tributario (nota 23 – b)	(201.178)	(162.280)

Dexicorp S.A.

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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gasto impuesto a la renta corriente	238.675	272.047
Gasto impuesto a la renta diferido (nota 23-b)	(7.069)	(16.773)
Total	231.606	255.274

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:

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Porcentaje</u>	<u>Valor</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Valor</u>
Tasa impositiva nominal	25%	449.032	25%	365.081
Menos: Ingresos exentos	(27,27%)	(489.718)	(14,11%)	(206.073)
Más: Gastos no deducibles	15,55%	279.361	7,74%	113.039
Tasa impositiva efectiva	13,29%	238.675	18,63%	272.047

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:

	<u>2019</u>				
	<u>Saldos iniciales del año 2018</u>	<u>Reconocido en gasto impuesto a la renta</u>	<u>Compensado con impuesto a la renta</u>	<u>Retenciones del año</u>	<u>Saldos al fin del año 2019</u>
<i>Activo por impuestos diferidos:</i>					
Crédito tributario por retenciones	162.280		(238.675)	277.573	201.178
<i>Pasivo por impuestos diferidos:</i>					
Revaluación de propiedades de inversión	46.646	(7.069)			39.577
Total	208.926	(7.069)	(238.675)	277.573	240.755

Dexicorp S.A.

	2018				
	Saldos iniciales del año 2017	Reconocido en gasto impuesto a la renta	Compensado con impuesto a la renta	Retenciones del año	Saldos al fin del año 2018
<i>Activo por impuestos diferidos:</i>					
Crédito tributario por retenciones	124.998		(272.047)	309.329	162.280
<i>Pasivo por impuestos diferidos:</i>					
Revaluación de propiedades de inversión	63.419	(16.773)			46.646
Total	188.417	(16.773)	(272.047)	309.329	208.926

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.

Dexicorp S.A.

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:

Contribución única y temporal

Contribución única y temporal pagadera hasta el 31 de marzo de cada año, que será calculada sobre el total de ingresos gravados incluidos en la declaración de impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2018, iguales o superiores a US\$1 millón bajo el siguiente esquema:

Ingresos desde	Ingresos hasta	Porcentaje
1.000.000	5.000.000	0,10%
5.000.001	10.000.000	0,15%
10.000.001	En adelante	0,20%

La contribución no podrá ser superior al 25% del impuesto a la renta causado en el año 2018, ni será utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación de otros impuestos.

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.

Dexicorp S.A.

- 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.

Dexicorp S.A.

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.

24. Patrimonio de los accionistas

Capital social

El capital de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 estaba constituido por 4.000.000 acciones de US\$1.00 valor unitario, las cuales otorgan un voto por participación y un derecho a los dividendos. Su composición accionaria por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fue la siguiente:

<u>Accionista</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
		<u>Acciones</u>	<u>%</u>	<u>Acciones</u>	<u>%</u>
Jucarcop Group S.A.	Ecuador	3.960.500	99%		
Indian Investigaciones y Consultoría Sociedad Anónima	Costa Rica			3.960.500	99%
Juan Carlos Serrano	Ecuador	40.000	1%	40.000	1%
		4.000.000	100%		

De acuerdo con carta de cesión de acciones de 11 de mayo de 2020 se pone en conocimiento que el 18 de diciembre de 2019 procedió a la reestructuración societaria, en los términos dispuestos por el artículo 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, mediante la cual el accionista (cedente) Indian Investigaciones y Consultoría Sociedad Anónima de nacionalidad costarricense cede transfiere el total de sus acciones nominales por US\$ 3.960.000 a la compañía ecuatoriana Jucarcop Group S.A.

Dexicorp S.A.

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.

25. Segmentos de operación

La Compañía tiene tres segmentos sobre los que debe informarse cuyas operaciones se mantienen fundamentalmente en el territorio ecuatoriano: a) el arrendamiento de activos; y, b) las actividades de inversión en acciones y; c) servicios de asesorías empresariales.

Para los arrendamientos de activos posee varios inmuebles bajo contratos de arrendamiento operativo a diferentes plazos cuyos principales activos se detallan en la nota 9, mientras que los ingresos por inversiones en acciones y servicios de asesorías empresariales se detallan en la nota 11.

26. Utilidad básica y diluida por acción

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la siguiente era utilidad básica y diluida por acción:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acciones	4.000.000	4.000.000
Resultado neto del periodo	1.564.520	1.205.049
Ganancia básica por participación	0,39	0,30

27. 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:

Dexicorp S.A.

Cliente	Ubicación del bien	Canon de arrendamiento mensual	Vigencia
Flexnet del Ecuador Cía. Ltda.	Inmueble ubicado en el kilómetro 14 de la Panamericana Norte, situado en la parroquia Calderón, Quito	54.000	Hasta el 31 de diciembre de 2019
Adipharm Express S.A.	Inmueble ubicado en el kilómetro 14 de la Panamericana Norte, situado en la parroquia Calderón, Quito.	46.200	Hasta el 30 de septiembre de 2020
Yobel Logistic S.A.	Inmueble ubicado en el kilómetro 14 de la Panamericana Norte, situado en la parroquia Calderón, Quito.	25.417	Hasta el 31 de diciembre de 2024
ICESA S.A.	Inmuebles ubicado en la Av. Naciones Unidas E7-51 y Av. Los Shirys, Quito. Inmueble ubicado en la Av. Padre Luis Vaccarinl S-251 y Calle Rumiñahui, sector B-12, manzana "N", lote No. 25, parroquia Calderón, Quito. Inmueble ubicado en la Calle Portete No. 4.122/4, manzana 117, solar 23. Guayaquil	19.726	Indefinido, contratos por regularizar.
Stimm Soluciones Tecnológicas Inteligentes Para Mercado Movil Cía. Ltda.	Inmueble ubicado en el kilómetro 14 de la Panamericana Norte, situado en la parroquia Calderón, Quito.	16.222	Hasta el 31 de enero de 2020
Novisolutions Cía. Ltda.	Inmueble ubicado en el Boulevard 9 de Octubre, entre las calles Rumichaca y Lorenzo Garaycoa. Guayaquil	13.806	Hasta el 14 de agosto de 2022
Sistemas y Soluciones Andinas Andisistems S.A.	Inmueble ubicado en la Calle Manuela Garaycoa E7-348 y Av. Oswaldo Guayasamín, sector Acacias, Parroquia Tumbaco. Quito.	11-066	Hasta el 1 de julio de 2021

28. 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	Reclasificación	
Obligaciones financieras corto y largo (nota 20)	14.002.640	(2.932.789)	11.831	-	11.081.682
Préstamos recibidos pendientes de pago	5.932.409	121.564	1.217	320.435	6.375.625
Total	19.935.049	(2.811.225)	13.048	320.435	17.457.307

Dexicorp S.A.

2018			
	Saldos al 31 de diciembre del 2017	Efectivo provisto (utilizado) por préstamos	Saldos al 31 de diciembre del 2018
Obligaciones financieras corto y largo (nota 20)	16.174.747	(2.172.107)	14.002.640
Préstamos recibidos pendientes de pago	4.754.808	1.177.601	5.932.409
Total	20.929.555	(994.506)	19.935.049

29. Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2019, para efectos de presentación comparativa de los estados financieros auditados y el cumplimiento de Normas Internacionales de Información Financiera, hemos reclasificado ciertas partidas cuyo detalle fue como sigue:

2019				
	Estados Financieros Internos de la Compañía	Reclasificaciones		Estados Financieros Auditados
		Debe	Haber	
<u>Estado de Situación Financiera</u>				
<u>Activos no corrientes</u>				
Propiedades de inversión	16.721.997	-	(630.000)	16.091.997
Activos por impuestos diferidos				
Activos no corrientes disponibles para la venta	976.513	630.000	-	1.606.513
<u>Pasivos corrientes</u>				
Documentos y cuentas por pagar	(4.544.169)	301.237	-	(4.242.932)
<u>Pasivos no corrientes</u>				
Documentos y cuentas por pagar largo plazo	(4.770.569)	-	(301.237)	(5.071.806)
Total		931.237	(931.237)	

Dexicorp S.A.

2018

	Estados Financieros reportados por la Compañía	Reclasificaciones		Estados Financieros Auditados
		Debe	Haber	
<u>Estado de Situación Financiera</u>				
<u>Activos corrientes</u>				
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	3.646.560	-	(3.646.560)	-
Inversiones en activos financieros	7.897.253	-	(7.897.253)	-
Activos por impuestos corrientes	162.280	-	(162.280)	-
Activos no corrientes disponibles para la venta	1.365.991	-	(1.365.991)	-
Otros activos	25.676	-	(25.676)	-
Documentos y cuentas por cobrar	-	11.543.813	-	11.543.813
Otros Activos - Circulante	-	25.676	-	25.676
<u>Activos no corrientes</u>				
-				
Inversiones en activos financieros	3.838.332	-	-	3.838.332
Activos por impuestos diferidos	-	162.280	-	162.280
Activos no corrientes disponibles para la venta	-	1.365.991	-	1.365.991
<u>Pasivos corrientes</u>				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(3.232.100)	3.232.100	-	-
Préstamos y títulos emitidos	(8.101.414)	8.101.414	-	-
Obligaciones financieras	-	-	(2.935.448)	(2.935.448)
Documentos y cuentas por pagar	-	-	(5.020.108)	(5.020.108)
<u>Pasivos no corrientes</u>				
Obligaciones financieras a largo plazo	-	-	(11.067.191)	(11.067.191)
Otros pasivos no corrientes	-	-	(344.727)	(344.727)
Préstamos y títulos emitidos	(11.833.635)	11.833.635	-	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas po pagar	(326.263)	326.263	-	-
Otros pasivos	(345.078)	345.078	-	-
Documentos y cuentas por pagar largo plazo	-	-	(4.471.016)	(4.471.016)
Total		36.936.250	(36.936.250)	

30. 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.

Dexicorp S.A.

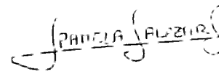
La Compañía ha determinado que esta situación constituye un evento subsecuente que no requiere ajustes, consecuentemente la posición financiera y los resultados de sus operaciones al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 no reflejan su impacto. La duración y el impacto de la pandemia de COVID-19, 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.

31. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos de **Dexicorp S.A** por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fueron autorizados para su publicación por la Administración de la Compañía el 29 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