

VIGERANO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

VIGERANO S.A. fue constituida el 15 de marzo del 2001 en la ciudad de Guayaquil. La Compañía tiene como actividad principal la compraventa, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía es constituyente y único beneficiario de los fideicomisos inmobiliarios: i) "Fideicomiso Mercantil Vigerano" y ii) "Fideicomiso Mercantil Granollers", ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Fideicomisos. Por lo antes mencionado, la Compañía facturará como reembolso al fideicomiso los costos incurridos en cada proyecto y recibirá los resultados que obtenga cada fideicomiso, ver Nota 7. INVENTARIOS.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía constituyó un fideicomiso de flujo denominado "Fideicomiso de Administración de Recursos Foxlake-TorreBaró", el cual tiene por objeto administrar los flujos provenientes del proyecto Torre Baró, específicamente de los condominios I y II, de tal forma que se garantice el pago de obligaciones a Foxlake Inc., ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Fideicomisos.

Al 31 de diciembre del 2019, el proyecto inmobiliario Torre Baró sigue en etapa de construcción con un avance del 64.52% (2018: 32.75%), ver Nota 7. INVENTARIOS.

Al 31 de diciembre del 2019, la urbanización del Macrolote "I" (Granollers) se encuentra en un avance del 45% (2018: 17.28%), ver Nota 7. INVENTARIOS.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración y luego serán puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro de lo previsto en ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 28 de junio del 2019.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

a) Bases de elaboración

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

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

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

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

b) Instrumentos financieros

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

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

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

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos



bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Inventarios

Los inventarios comprenden las obras en ejecución que corresponden a los costos incurridos y acumulados por las unidades habitacionales que son reconocidos en los resultados cuando se transfieren los riesgos y beneficios al comprador de las unidades habitacionales.

Se registran al costo de adquisición de los bienes y servicios contratados y/o adquiridos para la construcción de las distintas obras a cargo de la Compañía y por cuenta de los promitentes compradores - clientes.

d) Inversiones permanentes

- Inversiones en acciones.- La Compañía mide sus inversiones en acciones al costo. Los dividendos procedentes de una asociada se reconocen en los resultados del año cuando surja derecho a recibirlos.
- Derechos fiduciarios.- Representan las aportaciones en fideicomisos, en los patrimonios autónomos de cada uno de los estados financieros. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden a su valor razonable.

e) Participación a trabajadores

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

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

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

f) Impuesto a las ganancias

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

g) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Hasta el 31 de diciembre del 2019, la Compañía promueve y vende soluciones habitacionales, construidas por cuenta de partes relacionadas, sobre terrenos de propiedad de la Compañía.

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen por el precio de venta pactado por las unidades habitacionales, los cuales se registran en los resultados cuando el cliente -promitente comprador- y la Compañía cumplen con todo lo pactado en los respectivos contratos y a su vez el cliente también cumple y hace posesión efectiva del bien, momento en el que los riesgos y beneficios son transferibles al cliente. Los costos incurridos en estas obras se acumulan en la cuenta obras en ejecución y son registrados con cargo a resultados cuando se reconocen los ingresos de los promitentes compradores, esto es cuando se transfieren al cliente las unidades habitacionales, una vez se formulan las respectivas escrituras públicas y son inscritas en el registrador de la propiedad.

h) Nuevos pronunciamientos contables

Las normas que entraron en vigor durante los años 2019 y 2018 son las siguientes:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Publicación de la interpretación "La Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias".	1 de enero 2019

En relación con las normas antes mencionadas, la Administración ha realizado su análisis y ha determinado que no existen impactos en su aplicación.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

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

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

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

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía trabaja principalmente con un fondo inicial, anticipos de los promitentes compradores. Las decisiones son basadas en la confianza y conocimiento que existe de los futuros clientes. Además, tiene el respaldo financiero de las compañías del grupo. Los riesgos mayores sobre crédito, más bien se dan por los anticipos a proveedores que la Compañía entrega por trabajos subcontratados. En este caso, la Compañía para asegurarse pide pólizas de buen uso de anticipo y de fiel cumplimiento de contratos, otorgadas por empresas de seguro calificadas.

Los excedentes temporales de efectivo que la Compañía genera de su gestión son colocados en diferentes bancos privados que además de generar seguridad, permiten obtener un mayor rendimiento financiero sobre el capital. Esta decisión depende de la reciprocidad que exigen los bancos, basados en la relación comercial que se tenga y los proyectos que la Compañía se encuentre realizando.

b) Riesgo de liquidez

La Compañía financia su operación con fondos propios, con fondos de otras compañías del grupo, fondos de inversionistas y principalmente con los anticipos de prominentes compradores. Una vez que se logra el punto de equilibrio, el esfuerzo está en conseguir sostenida coordinación de plazos y condiciones financieras de los "contratos de promesas de compraventa" y los planes de construcción de las unidades habitacionales.

c) Riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía revisa la estructura de capital sobre una base anual. Como parte de esta revisión, la Gerencia considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

5. EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo del efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja	1,400	800
Bancos	138	761,694
	<u>1,538</u>	<u>762,494</u>

... Ver página siguiente Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

6. PARTES RELACIONADAS

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

	2019		2018	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Fideicomiso Mercantil Granollers	17,072	2,000,000 (1)	0	0
Denapor S.A.	0	1,875,885	1,249,534	636,351
Bonanova S.A.	0	1,684,201	891,413 (2)	0
Fideicomiso Mercantil Vigerano	642,346	0	0	0
Inmobiliaria Maccalmeida S.A.	0	5,000	0	0
Fideicomiso de Administración de Recursos Foxlake-TorreBaró	0	2,000	0	0
Otros	0	2,910	741	0
	<u>659,418</u>	<u>5,569,996</u>	<u>2,141,688</u>	<u>636,351</u>

- (1) Ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Contrato de mutuo – Fideicomiso Mercantil Granollers.
- (2) Ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Terminación de mutuo acuerdo del convenio de promesa de compraventa de terreno urbanizado y autorización de promoción inmobiliaria suscrito entre la Compañía y Bonanova S.A.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	2019		2018	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Etinar S.A.	2,350,014	180,026	753,682	180,026
Fideicomiso Mercantil Vigerano	157,121	587,512	138,253	587,512
Foxlake Inc. (1)	119,514	380,486	0	0
Predial e Inversionista Lipidava S.A.	0	256,210	296,210	0
Xoterrenos S.A.	0	150,406	155,406	0
Megatrading S.A.	0	59,592	79,592	0
Accionistas	0	70,871	70,871	0
	<u>2,626,649</u>	<u>1,685,103</u>	<u>1,494,014</u>	<u>767,538</u>

- (1) Ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Contrato marco de préstamo con Foxlake Inc.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los préstamos concedidos y recibidos entre relacionadas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses, excepto por los préstamos con Foxlake Inc. y Fideicomiso Mercantil Granollers.

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

	2019	2018
Compras (Reembolsos)	3,805,611	1,984,675
Ventas (Reembolsos)	6,766,163	0
Préstamos entregados	1,012,000	784,696
Préstamos recibidos	2,080,000	0

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

7. INVENTARIOS

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

				2019			Saldos al 31.12.2019
	Saldos al 31.12.2018	Adiciones (1)	Transferencias	Ventas	Reembolso (3)	Ajuste	
Obras en ejecución							
Macrolote Torre Baró (K)	939,621	152,073	(5,672)	0	(877,260)	24,054	232,816
Macrolote Granollers (I)	178,060	149,345	(190,365)	0	(43,620)	0	93,420
Macrolote (O)	0	3,207	0	0	0	0	3,207
Proyecto Torre Baró	925,843	4,799,319	6,607	0	(4,850,311)	(14,923)	866,535
Proyecto Granollers	129,870	404,800	525,764	0	(800,724)	(3,463)	256,247
Plan Maestro	2,286,054	262,497	(377,105)	0	(194,248)	0	1,977,198
Proyecto Torre Baró Condominio 1 y 2	0	314,339	0	0	0	0	314,339
Proyecto Belaterra	0	672	0	0	0	0	672
	<u>4,459,448</u>	<u>6,086,252</u>	<u>(40,771)</u>	<u>0</u>	<u>(6,766,163)</u>	<u>5,668</u>	<u>3,744,434</u>
Inventarios							
Proyecto Torre Baró	0	0	541,760 (2)	0	0	0	541,760
Proyecto Granollers	0	0	40,771	(40,771)	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>582,531</u>	<u>(40,771)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>541,760</u>
	<u>4,459,448</u>	<u>6,086,252</u>	<u>541,760</u>	<u>(40,771)</u>	<u>(6,766,163)</u>	<u>5,668</u>	<u>4,286,194</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, las adiciones corresponden principalmente a costos de construcción por parte de Bonanova S.A. por US\$3,805,611 (2018: US\$1,984,675).

(2) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a restitución recibida por parte del Fideicomiso Mercantil Vigerano, ver Nota 8. **INVERSIONES PERMANENTES**, Derechos fiduciarios.

(3) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde a transferencia de costos a los fideicomisos: i) Vigerano (Torres Baró) por US\$5,727,571 y ii) Granollers por US\$1,038,592, ver Nota 15. **COMPROMISOS Y CONTINGENTES**, Fideicomisos.



	<u>2018</u>				
	<u>Saldos al</u>		<u>Reclasificaciones</u>	<u>Ventas</u>	<u>Saldos al</u>
	<u>31.12.2017</u>	<u>Adiciones (1)</u>			<u>31.12.2018</u>
<u>Obras en ejecución</u>					
Macrolote Torre Baró (K)	932,126	371,243	(363,748)	0	939,621
Macrolote Granollers (I)	139,726	38,334	0	0	178,060
Proyecto Torre Baró	10,000	2,398,482	(1,482,639)	0	925,843
Proyecto Granollers	9,990	119,880	0	0	129,870
Plan Maestro	2,244,452	156,329	(114,727)	0	2,286,054
Otras construcciones	186,426	356,454	(542,880)	0	0
	<u>3,522,720</u>	<u>3,440,722</u>	<u>(2,503,994)</u>	<u>0</u>	<u>4,459,448</u>
<u>Inventarios</u>					
Proyecto Torre Baró	0	0	1,961,114	(1,961,114)	0
Otras construcciones	0	0	542,880	(542,880)	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,503,994</u>	<u>(2,503,994)</u>	<u>0</u>
	<u>3,522,720</u>	<u>3,440,722</u>	<u>0</u>	<u>(2,503,994)</u>	<u>4,459,448</u>

8. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las inversiones permanentes se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inversiones en acciones (1)	50,668	50,668
Derechos fiduciarios (2)	4,237,559	4,200,076
	<u>4,288,227</u>	<u>4,250,744</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las inversiones en acciones se compone de la siguiente manera:

	<u>% de participación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Etinar S.A.	1.75	50,668	50,668
		<u>50,668</u>	<u>50,668</u>

(2) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de los derechos fiduciarios se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fideicomiso Mercantil Vigerano	2,518,377	4,200,076
Fideicomiso Mercantil Granollers	1,718,682	0
Fideicomiso de Administración de Recursos Foxlake-TorreBaró	500	0
	<u>4,237,559 (i)</u>	<u>4,200,076</u>

(i) Ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Fideicomisos.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de los derechos fiduciarios es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	4,200,076	4,342,663
Restitución del fideicomiso (i)	(1,531,811)	0
Aporte a fideicomisos (ii)	2,591,549	0
Cesión de derechos (iii)	(841,630)	0
Valor razonable	(180,625)	(142,587)
Saldo final	<u>4,237,559</u>	<u>4,200,076</u>

(i) Restitución de casas y terrenos por parte del Fideicomiso Mercantil Vigerano, ver Notas 7. INVENTARIOS, 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN y 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Fideicomisos.

(ii) Incluye aportes al Fideicomiso Mercantil Granollers por US\$2,591,049 y al Fideicomiso de Administración Foxlake por US\$500, ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Fideicomisos.

(iii) La Compañía cedió derechos en el Fideicomiso Mercantil Granollers a Estancias de Cerro Azul, ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Fideicomisos.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de las propiedades de inversión se compone de la siguiente manera:



	<u>Saldos al</u> <u>31.12.2018</u>	<u>Adiciones (1)</u>	<u>Restituciones /</u> <u>cesiones (2)</u>	<u>Saldos al</u> <u>31.12.2019</u>
Terrenos	0	0	1,467,975	1,467,975
Departamento	0	280,000	0	280,000
	<u>0</u>	<u>280,000</u>	<u>1,467,974</u>	<u>1,747,975</u>

(1) Corresponde a compra venta de departamento, bodegas y parqueos en la ciudad de Cuenca, mediante escritura pública de fecha 16 de octubre del 2019.

(2) Incluye: i) restitución de terrenos del Fideicomiso Mercantil Vigerano por US\$990,051, ver Notas 8. INVERSIONES PERMANENTES y 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Fideicomisos; y, ii) cesión de derechos sobre terrenos de Estancias de Cerro Azul S.A. por US\$477,924, mediante escrituras públicas de fecha 21 de octubre del 2019 (3 solares por un US\$169,671 y 6 solares por US\$308,253).

10. OBLIGACIONES BANCARIAS

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

	<u>Porción</u> <u>corriente</u>	<u>2019</u> <u>Porción</u> <u>largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco del Pacifico S.A. (1)</u>			
Préstamos con vencimientos hasta marzo 2022, a tasas de interés anual entre el 7.50% y 8.12%	3,065,405	2,000,000	5,065,405
	<u>3,065,405</u>	<u>2,000,000</u>	<u>5,065,405</u>
	<u>Porción</u> <u>corriente</u>	<u>2018</u> <u>Porción</u> <u>largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>Banco del Pacifico S.A. (1)</u>			
Préstamos con vencimientos hasta abril 2020, a tasas de interés anual entre el 7% y 9.02%	3,612,781	1,150,469	4,763,250
	<u>3,612,781</u>	<u>1,150,469</u>	<u>4,763,250</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, las obligaciones bancarias están garantizadas con el terreno que se encuentra aportado al Fideicomiso Mercantil Vigerano y Granollers, ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías bancarias.

11. CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	457,688	214,832
Otras	57,955	65,373
	<u>515,643</u>	<u>280,205</u>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos de clientes (1)	686,620	303,960
Proveedores (2)	1,015,193	797,253
Otros pasivos (3)	1,110,000	1,110,000
	<u>2,811,813</u>	<u>2,211,213</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponden a valores recibidos de los promitentes compradores por contratos de reserva para futura de compraventa de villas en los conjuntos residenciales que a dicha fecha se encontraban situados dentro de la Urbanización Terranostra, principalmente por la obra Torre Baró por US\$454,174 (2018: US\$270,538).
- (2) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, incluye principalmente cuenta por pagar a Estancias Cerro Azul S.A. por US\$971,851 (2018: US\$797,252), así: i) US\$797,252, ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de permuta; y, ii) US\$174,599 correspondiente al saldo por pagar de las cesiones de derechos sobre terrenos.
- (3) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde principalmente a US\$1,100,000 recibidos de inversionistas para fortalecer el financiamiento del proyecto Granollers, pasivos sin vencimiento definido a una tasa de interés del 10.8% anual.

12. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
(Pérdida) utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	(285,998)	95,900
Participación a trabajadores	0	(14,385)
Gastos no deducibles	<u>232,384</u>	<u>190,681</u>
(Pérdida) tributaria / utilidad gravable	(53,614)	272,196
Impuesto causado	0	68,049
Anticipo de impuesto	<u>71,012</u>	<u>64,045</u>
Impuesto a las ganancias	<u>0</u>	<u>68,049</u>

13. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 300,800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal

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

el capital social con la aprobación de los accionistas. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la reserva legal asciende a US\$109,494.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados acumulados incluyen lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otro resultado integral (1)	4,014,717	2,265,298
Resultados acumulados (1)	<u>(284,934)</u>	<u>15,860</u>
	<u>3,729,783</u>	<u>2,281,158</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las cuentas resultados acumulados y superávit por revaluación incluyen principalmente el siguiente movimiento:

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 27 de diciembre del 2019 (2018: 26 de diciembre del 2018), se aprueban los siguientes ajustes afectando: i) resultados acumulados con un efecto neto de US\$14,796 (2018: US\$677,327) y ii) superávit por revaluación de derecho fiduciario por US\$1,749,419:

	<u>2019</u>		<u>2018</u>
	<u>Otro resultado integral</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultados acumulados</u>
Revaluación de derecho fiduciario (i)	1,749,419	0	0
Ajustes de pasivos	0	(14,796)	0
Transferencia de revalorización de terrenos vendidos	0	0	677,327
	<u>1,749,419</u>	<u>(14,796)</u>	<u>677,327</u>

(i) Corresponde a revaluación de terreno aportado al Fideicomiso Mercantil Granollers, ver Notas 8. INVERSIONES PERMANENTES, Derechos fiduciarios y 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Fideicomisos.

14. OTROS (EGRESOS), NETO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de otros (egresos), neto se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Otros ingresos</u>		
Alquiler de maquinarias	6,868	0
Otras	<u>0</u>	<u>72,918</u>
	6,868	72,918
<u>Otros egresos</u>		
Valor razonable (1)	(180,625)	(142,587)
Otros	<u>(41,742)</u>	<u>0</u>
	<u>(222,367)</u>	<u>(142,587)</u>
	<u>(215,499)</u>	<u>(69,669)</u>

(1) Corresponde a valor razonable de derechos fiduciarios, ver Nota 8. INVERSIONES PERMANENTES, Derechos fiduciarios.

15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

a) Contrato de permuta

Mediante escritura pública celebrada el 15 de julio del año 2002, Estancias Cerro Azul S.A. y la Compañía han convenido en realizar un contrato de permuta en el que la primera transfiere la propiedad de terrenos ubicados en la parroquia Chongón del Cantón Guayaquil – Salinas a la Compañía. Por su parte la Compañía declara que se obliga en contraprestación a transferir a favor de Estancias Cerro Azul S.A., a título de permuta, áreas de terreno urbanizado, útiles, vendibles del predio permutado.

Las áreas que le corresponden a Estancias Cerro Azul S.A. ascienden al 32% del terreno urbanizado vendible.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se encuentra en ejecución el proyecto Torre Baró del Macrolote K (36,523.73 metros cuadrados), cuyo valor razonable del terreno asciende a US\$4,327,390; por tal motivo, el compromiso con Estancias Cerro Azul S.A. asciende a US\$1,384,765. Durante el 2018, el Fideicomiso Mercantil Vigerano realizó ciertas transferencias de dominio a los clientes que solicitó Estancias de Cerro Azul; razón por la cual, el pasivo por US\$1,384,764, se divide así: i) Fideicomiso Mercantil Vigerano por US\$587,512, ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS; y, ii) Estancias Cerro Azul S.A. por US\$797,252, ver Nota 11. CUENTAS POR PAGAR.

En el 2019, se inició el proyecto Granollers del Macrolote I (21,801.08 metros cuadrados), cuyo valor razonable asciende a US\$2,591,049; por tal motivo, el compromiso con Estancias Cerro Azul S.A. asciende a US\$829,136. En octubre del 2019, la Compañía cede el 32.48% de los derechos fiduciarios en el Fideicomiso Mercantil Granollers a Estancias Cerro Azul S.A. por un monto de US\$841,630, de tal forma que el compromiso por la entrega del macrolote quedó saldado, ver literal b) numeral ii).

b) Fideicomisos

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía ha constituido los siguientes fideicomisos para el desarrollo de sus proyectos:

i) Fideicomiso Mercantil Vigerano

Mediante escritura pública celebrada el 10 de julio del 2019, se procedió con la segunda reforma integral del Fideicomiso Mercantil Vigerano, la cual cambia su modalidad a Fideicomiso Inmobiliario.

Con fecha 24 de septiembre del 2019, se firma Acta de Mutuo Acuerdo de cesión de activos y pasivos con el fideicomiso, mediante el cual todos los activos y pasivos que se hayan generado previo a la reforma integral serán transferidos al fideicomiso por un total de US\$5,042,726.

Al 31 de diciembre del 2019, se transfirieron costos por un total de US\$5,727,571, ver Nota 7. INVENTARIOS.

Al 31 de diciembre del 2019, el fideicomiso ha restituido a la Compañía costo de casas y terrenos por US\$1,531,811 correspondientes a los condominios I y II, ver Notas 7. INVENTARIOS, 8. INVERSIONES PERMANENTES, Derechos fiduciarios y 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Al 31 de diciembre del 2019, el patrimonio del fideicomiso asciende a US\$2,518,377 (2018: US\$4,200,076), ver Nota 8. INVERSIONES PERMANENTES, Derechos fiduciarios.

ii) Fideicomiso Mercantil Granollers

Mediante escritura pública celebrada el 15 de mayo del 2019, se constituye el "Fideicomiso Mercantil Granollers", a través de la aportación de un lote de terreno de 21,802.08 metros cuadrados ubicado en la III Etapa de la urbanización Terranostra (Macrolote I).

El fideicomiso tiene como objeto la ejecución del proyecto inmobiliario denominado Granollers, con el dinero o los recursos aportados por el Constituyente, los provenientes de los préstamos otorgados por el acreedor y/o terceros, los recibidos de los promitentes compradores y/o compradores.

Mediante escritura pública celebrada el 11 de julio del 2019, la Compañía cede a favor del Fideicomiso Mercantil Granollers la totalidad de los derechos y obligaciones de las 45 promesas de compraventa recibidas mediante escritura pública del 14 de mayo del 2019 por parte de Bonanova S.A., sin reservarse nada para sí.

Con fecha 21 de agosto del 2019, se firma Acta de Mutuo Acuerdo de cesión de activos y pasivos con el fideicomiso, mediante el cual todos los activos y pasivos que se hayan generado hasta la fecha del Acta serán transferidos al fideicomiso por un total de US\$975,411. Al 31 de diciembre del 2019, se transfirieron costos por un total de US\$1,038,592, ver Nota 7. INVENTARIOS.

Mediante escritura pública celebrada el 17 de octubre del 2019, la Compañía cede a título oneroso el 32.48% de sus derechos fiduciarios de Constituyente a favor de la compañía Estancias Cerro Azul S.A, por un total de US\$841,630, ver literal a).

Al 31 de diciembre del 2019, el patrimonio del fideicomiso asciende a US\$2,560,312, correspondiéndole a la Compañía US\$1,718,682, ver Nota 8. INVERSIONES PERMANENTES, Derechos fiduciarios.

iii) Fideicomiso de Administración de Recursos Foxlake – TorreBaró

Mediante escritura pública celebrada el 31 de julio del 2019, se constituye el "Fideicomiso de Administración de Recursos Foxlake - TorreBaró".

La Compañía se encuentra desarrollando un proyecto urbanístico, denominado "Conjunto Residencial Torre Baró" (Macrolote K) V etapa (Condominios I y II), de la urbanización Terranostra, ubicada en el km 13 ½ vía a la costa.

El presente fideicomiso tiene por objeto mantener la titularidad jurídica de los recursos que le sean aportados y la tenencia, manejo y administración de los bienes que la constituyente le aporta de forma irrevocable en este acto y los que le aportará en el futuro con la finalidad de que realice los desembolsos al constructor, previo visto bueno del fiscalizador y, para que realice las provisiones y pagos correspondientes al acreedor designado por la constituyente, en la forma que conste en la tabla de amortización.

El patrimonio autónomo estará compuesto de: i) aporte en efectivo que realice la Compañía; ii) los derechos de cobro sobre los recursos que reciba la constructora de los prominentes compradores, en calidad de preventas (30%); iii) los dineros adquiridos por préstamo hipotecario por cada uno de los prominentes compradores; iii) sus propios

recursos; y, iv) los derechos de cobro (70%) que reciba la constructora de los prominentes compradores, una vez que se concluya la venta de las unidades inmobiliarias.

Al 31 de diciembre del 2019, el patrimonio del fideicomiso asciende a US\$500, ver Nota 8. INVERSIONES PERMANENTES, Derechos fiduciarios.

c) Contrato de mutuo – Fideicomiso Mercantil Granollers

Con fecha 9 de julio del 2019, la Compañía y el Fideicomiso Mercantil Granollers firman acuerdo para entregar a título de contrato de mutuo, la cantidad de US\$2,000,000 con una tasa de interés del 8% anual.

El Fideicomiso Mercantil Granollers, pagará el préstamo más los intereses el 25 de marzo del 2022, ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

d) Contrato marco de préstamo con Foxlake Inc.

Con fecha 27 de agosto del 2019, se suscribe contrato de préstamo, mediante el cual Foxlake Inc., domiciliada en la ciudad de Panamá otorgará a la Compañía la suma de US\$2,000,000, para el desarrollo de proyecto urbanístico denominado "Conjunto residencial Torre Baró", el cual será entregado de la siguiente manera:

- US\$500,000: a la fecha de cierre.
- US\$500,000: cuando el avalúo del proyecto sea superior a US\$1,700,000.
- US\$500,000: cuando el avalúo del proyecto sea superior a US\$2,200,000.
- US\$500,000: cuando el avalúo del proyecto sea superior a US\$2,800,000.

Al 31 de diciembre del 2019, se presenta un saldo por pagar por US\$500,000, ver Nota 11. CUENTAS POR PAGAR.

e) Terminación de mutuo acuerdo del convenio de promesa de compraventa de terreno urbanizado y autorización de promoción inmobiliaria suscrito entre Bonanova S.A. y la Compañía

Con fecha 28 de diciembre del 2018, Bonanova S.A. y la Compañía firman la terminación de mutuo acuerdo del convenio de promesa de compraventa de terreno urbanizado (Macrolote K) y autorización de promoción inmobiliaria suscrito el 4 de junio del 2014.

Consecuentemente, las partes declaran que los valores que Bonanova S.A. entregó a la Compañía como parte de pago en compra de terreno, esto es la suma de US\$1,041,078, sean liquidados contra los valores que la Compañía entregó a Bonanova S.A. en calidad de préstamo para la construcción de vivienda por US\$4,658,673, existiendo una diferencia de US\$3,617,595, que será considerada como préstamo entre empresas relacionadas y que se cancelará dependiendo de los flujos de las empresas.

Al 31 de diciembre del 2018, se presenta un saldo neto por cobrar a Bonanova S.A. por US\$891,413, ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

Garantías bancarias

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

<u>Institución financiera</u>	<u>Tipo</u>	
Banco del Pacífico S.A.	Hipoteca	<u>7,784,835</u>
		<u>7,784,835</u>

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 26, 2020) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos, excepto por la situación que se describe a continuación:

Emergencia sanitaria por coronavirus

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

Como se describe en la Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, la Compañía al dedicarse principalmente a la construcción y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, forma parte del Plan Piloto de reactivación de la construcción para servir de ejemplo de organización e implementación de los protocolos Covid-19 que permita mantener su actividad productiva y la salud de sus trabajadores. Las ventas se vieron afectadas por la paralización de 30 días de su actividad, pero dado que se tienen contratos firmados que no han sido suspendidos por los clientes, la Compañía redoblará esfuerzos para cumplir con las metas propuestas. En relación con los costos, estos no se incrementarán, al preverse una caída sustancial en la economía, donde la demanda de materiales de construcción se reducirá a nivel nacional, sin afectar mayormente a la utilidad proyectada.

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

