

SALELGI S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018.

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
SALELGI S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de SALELGI S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de SALELGI S.A. al 31 de diciembre del 2019 y 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Asunto de énfasis

6. Queremos llamar la atención sobre la Nota 17, EVENTOS SUBSECUENTES de los estados financieros, que describe la incertidumbre relacionada con los efectos de las medidas ordenadas a partir del 13 de marzo del 2020 por el gobierno ecuatoriano para contener la propagación del Covid-19 en el país. Hasta la fecha de la emisión de esta opinión (Junio 19, 2020), la Compañía que se dedica principalmente a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, ha estado operando parcialmente de la manera que se describe en la Nota 17. EVENTOS SUBSECUENTES. Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con esta situación; sin embargo, no nos es posible aún establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados financieros y las operaciones futuras.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

7. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Junio 19, 2020, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.
8. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

9. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
10. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
11. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

12. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

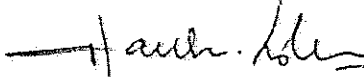
Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

13. El Informe de los Auditores Independientes sobre la aplicación de ciertos procedimientos convenidos sobre prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.

Hansen-Holm

14. El Informe de Cumplimiento Tributario de SALELGI S.A. al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.
15. Estos estados financieros deben leerse juntamente con los estados financieros de Salelgi S.A. y Subsidiaria, los cuales se presentan por separado.

Guayaquil, Ecuador
Junio 19, 2020



Mario A. Hansen Holm
Matricula CPA G.10.923

Hansen-Holm & Co.
Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC. RNAE - 003

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

Como parte de la auditoría a los estados financieros de SALELGI S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

SALELGI S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo		5,132	1,379
Cuentas por cobrar		43,575	5,605
Inventarios	5	5,120,055	220,922
Partes relacionadas	6	189,810	281,143
Activos por impuestos corrientes		158,595	32,003
Otras cuentas y documentos por cobrar	7	4,401	1,129,178
Total activo corriente		<u>5,521,568</u>	<u>1,670,230</u>
Propiedad, planta y equipo, neto		164,945	172,122
Derechos fiduciarios	8	3,213,811	3,114,812
Propiedades de inversión	9	911,585	428,252
Otros activos	10	391,508	580,146
Inversiones permanentes	11	100,347	1,347
Impuesto diferido	14	20,560	36,593
Total activos		<u>10,324,324</u>	<u>6,003,502</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones bancarias	12	2,582,287	525,089
Partes relacionadas	6	3,777,262	2,904,000
Cuentas por pagar	13	815,049	12,369
Pasivos por impuestos corrientes		13,559	3,787
Ingresos anticipados		0	47,397
Total pasivo corriente		<u>7,188,157</u>	<u>3,492,642</u>
Depósitos en garantía		6,000	6,000
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	15	500,000	500,000
Reserva legal	15	128,028	10,902
Reserva facultativa	15	1,173,471	119,341
Resultados acumulados	15	1,328,668	1,874,617
Total patrimonio		<u>3,130,167</u>	<u>2,504,860</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>10,324,324</u>	<u>6,003,502</u>

Las notas 1 - 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

SALELGI S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por actividades ordinarias	16	1,048,743	595,828
<u>Gastos</u>			
Gastos de administración		(424,679)	(301,773)
Gastos de ventas		(301,777)	(132,685)
Gastos financieros		(228,078)	(69,911)
Total gastos		(954,534)	(504,369)
Otros ingresos	16	595,230	1,119,797
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		689,439	1,211,256
Impuesto a las ganancias	14	(64,132)	(40,000)
Utilidad neta del ejercicio		<u>625,307</u>	<u>1,171,256</u>

Las notas 1 - 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

SALELGI S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Adopción por primera vez de las NIIF	Resultados acumulados		
					Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Total de resultados acumulados
Saldos a diciembre 31, 2017	500,000	10,902	22,073	(2,244)	705,605	94,520	797,881
Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 15. PATRIMONIO			94,520			(94,520)	(94,520)
Ajustes			2,748				2,748
Utilidad neta del ejercicio						1,171,256	1,171,256
Saldos a diciembre 31, 2018	500,000	10,902	119,341	(2,244)	705,605	1,171,256	1,874,617
Transferencia a reservas, ver Nota 15. PATRIMONIO		117,126	1,054,130			(1,171,256)	(1,171,256)
Utilidad neta del ejercicio						625,307	625,307
Saldos a diciembre 31, 2019	500,000	128,028	1,173,471	(2,244)	705,605	625,307	1,328,668
							3,130,167

Las notas 1 - 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

SALELGI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Cuentas por cobrar y otros	2,656,741	817,203
Inventarios	(4,899,133)	(25,373)
Cuentas por pagar y otros	952,566	(444,886)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	(1,289,826)	346,944
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Inversiones a largo plazo	(582,333)	(19,345)
Derechos fiduciarios	(98,999)	134,000
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de inversión	(681,332)	114,655
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Obligaciones bancarias	1,974,911	(481,818)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiación	1,974,911	(481,818)
Aumento (disminución) neto en efectivo	3,753	(20,219)
Efectivo al comienzo del año	1,379	21,598
Efectivo al final del año	5,132	1,379

Las notas 1 - 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

SALELGI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	625,307	1,171,256
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		
Amortización	179,319	183,633
Depreciación	7,177	7,170
Intereses	82,287	2,336
Impuesto a las ganancias	64,132	40,000
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar y otros	965,371	(898,422)
Inventarios	(4,899,133)	(25,373)
Cuentas por pagar y otros	1,685,714	(133,656)
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	<u>(1,289,826)</u>	<u>346,944</u>

Las notas 1 - 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

SALELGI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

SALELGI S.A. se constituyó el 12 de diciembre del 2001, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. 02-G-IJ-0000127, con fecha 15 de enero del 2002.

La actividad principal de la Compañía es dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Para la adquisición de sus objetivos, podrá adquirir inmuebles, papeles fiduciarios, acciones o participaciones en otras compañías o participar de nuevas sociedades, ejecutar y celebrar toda clase de actos, contratos y negocios jurídicos permitidos por las leyes ecuatorianas.

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 serán presentados a la Junta para la aprobación de su emisión y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 fueron aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas de fecha 11 de marzo 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 está 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 convierte 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 período 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 son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

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

Se registran todas las compras de bienes y servicios, así como los gastos incurridos de cada contrato de obra que la Compañía haya celebrado, de acuerdo con su costo de adquisición.

d) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se miden bajo el método de costo, menos pérdidas por deterioro en caso de producirse.

e) Inversiones permanentes

Las inversiones permanentes incluyen acciones en compañías y derechos en fideicomisos, las mismas que se registran bajo el método de costo.

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 del 25%; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

g) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía, es decir, que los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta se reconocen cuando se entregan los bienes y servicios.

Existen los siguientes ingresos por actividades ordinarias:

- Ingresos por concesiones: Corresponden al reconocimiento de los locales concesionados en los distintos centros comerciales.
- Ingresos anticipados: Son ingresos recibidos, cuya prestación del servicio no ha sido totalmente devengado, y que se van a devengar de acuerdo con el plazo estipulado en los contratos. Este ingreso comprende la concesión pagada por anticipado del local ubicado en el C.C. La Piazza.

- Ingresos por inversiones: Corresponden a las utilidades que se generan del Fideicomiso La Piazza.

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.

5. INVENTARIOS

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terreno Mocoli	195,549	195,549
Terreno Chanduy	25,373	25,373
Terreno Durán (1)	266,515	0
Terreno Pascuales (1)	1,705,171	0
Construcciones en curso (2)	2,927,447	0
	<u>5,120,055</u>	<u>220,922</u>

(1) Ver Nota 16. COMPROMISOS. Adquisición de bienes inmuebles.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente valores pagados a su parte relacionada para la construcción del proyecto denominado "Bodegas Durán", ver Notas 6. PARTES RELACIONADAS y 13. CUENTAS POR PAGAR.

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:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gesinec S.A.	142,000	142,000
Proveedora de Servicios S.A. Servicesa	0	54,000
Pronepri S.A.	47,810	45,143
Promoart S.A.	0	22,000
Fawne S.A.	0	18,000
	<u>189,810</u>	<u>281,143</u>

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Constructora Conalba S.A. (1)	3,545,286	2,904,000
Cinamitop S.A. (2)	<u>231,976</u>	<u>0</u>
	<u>3,777,262</u>	<u>2,904,000</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye cuenta por pagar por contratos de construcción por US\$1,132,200, ver Nota 5. INVENTARIOS y US\$2,413,086 por préstamo, ver Nota 16. COMPROMISOS, Pagaré con Constructora Conalba S.A.

(2) Ver Nota 16. COMPROMISOS, Pagaré con Cinamitop S.A.

Durante los años 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas corresponden a:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Administración	187,667	577,959
Pasivos	230,000	0
Ingresos	48,000	48,000
Egresos	122,320	1,266
Reembolsos	0	343
Construcción	<u>1,056,621</u>	<u>0</u>

7. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de otras cuentas y documentos por cobrar se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Benigno Sotomayor (1)	0	120,000
Otras cuentas por cobrar	4,401	24,925
Anticipo a contratistas (2)	<u>0</u>	<u>984,253</u>
	<u>4,401</u>	<u>1,129,178</u>

(1) Ver Nota 16. COMPROMISOS, Pagaré de Benigno Sotomayor.

(2) Al 31 de diciembre del 2018, incluye principalmente anticipos otorgados por US\$983,333 por la adquisición de bienes inmuebles, ver Nota 16. COMPROMISOS, Adquisición de bienes inmuebles.

8. DERECHOS FIDUCIARIOS

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fideicomiso La Piazza Machala (1)	2,664,126	2,533,127
Fideicomiso La Piazza Ceibos (1)	<u>549,685</u>	<u>581,685</u>
	<u>3,213,811</u>	<u>3,114,812</u>

(1) Ver Nota 16. COMPROMISOS, Fideicomisos.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de propiedades de inversión incluye lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terreno San José (1)	77,730	77,730
Terreno Teodora Vera (1)	350,522	350,522
Terreno Manglero (1) (2)	483,333	0
	<u>911,585</u>	<u>428,252</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, el valor razonable de los terrenos asciende a US\$1,786,165. Este importe se obtuvo a través de los predios emitidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales.

(2) Ver Nota 16. COMPROMISOS, Adquisición de bienes inmuebles.

10. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de otros activos es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Centro Comercial La Piazza (1)	0	99,260
Centro Empresarial III (2)	227,121	276,675
Centro Empresarial II (2)	164,387	194,892
Otros	0	9,319
	<u>391,508</u>	<u>580,146</u>

(1) Ver Nota 16. COMPROMISOS, Fideicomisos.

(2) Ver Nota 16. COMPROMISOS, Convenios.

11. INVERSIONES PERMANENTES

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

	<u>Porcentajes de participación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Krause Negocios S.A.	75%	600	600
Fawne S.A.	20%	160	160
Gesinec S.A.	20%	160	160
Promoart S.A.	20%	160	160
Pronepri S.A.	33%	267	267
Provedora de Servicios S.A. Servicesa	45%	99,000	0
		<u>100,347</u>	<u>1,347</u>

12. OBLIGACIONES BANCARIAS

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Banco de la Producción S.A. (1)</u>		
Préstamo con fecha de vencimiento hasta marzo del 2019, con una tasa de interés de 8.95%	0	522,753
<u>Banco Sabadell</u>		
Préstamos con fecha de vencimientos hasta marzo y mayo del 2020, con una tasa de interés promedio de 3.83%	2,500,000	0
Intereses por pagar	<u>82,287</u>	<u>2,336</u>
	<u>2,582,287</u>	<u>525,089</u>

(1) Préstamo se encuentra garantizado por su relacionada Constructora Conalba S.A.

13. CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores	12,615	12,369
Anticipo clientes (1)	<u>802,434</u>	<u>0</u>
	<u>815,049</u>	<u>12,369</u>

(1) Incluye principalmente anticipo por US\$800,000 de Liris S.A. por compra de bodegas en el proyecto denominado "Bodegas Durán", ver Notas 5. INVENTARIOS y 16. COMPROMISOS, Promesa de venta.

14. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	689,439	1,211,256
Dividendos exentos	(433,526)	(1,052,969)
Gastos no deducibles	615	1,714
Amortización pérdidas tributarias	<u>(64,132)</u>	<u>(40,000)</u>
Utilidad gravable	192,396	120,001
Impuesto corriente	48,099	30,000
Impuesto diferido	<u>16,033</u>	<u>10,000</u>
Impuesto a las ganancias	<u>64,132</u>	<u>40,000</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el movimiento del impuesto diferido activo es:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	36,593	46,593
Ajuste del año	<u>(16,033)</u>	<u>(10,000)</u>
Saldo final	<u>20,560</u>	<u>36,593</u>

15. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 500,000 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.

Con fecha 11 de marzo del 2019, mediante Acta de Junta General Ordinaria Universal de Accionistas se aprueba que de la utilidad neta del 2018 se destine el 10% para la reserva legal, esto es la suma de US\$117,126.

Reserva facultativa

Con fecha 11 de marzo del 2019, mediante Acta de Junta General Ordinaria Universal de Accionistas se aprueba que de la utilidad neta del 2018 luego de las deducciones que por ley deben realizarse se destine para reserva facultativa, la suma de US\$1,054,130.

Con fecha 16 de marzo del 2018, mediante Acta de Junta General Ordinaria Universal de Accionistas se aprueba que las utilidades del 2017 sean transferidas a reserva facultativa por US\$94,520.

Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Adopción por primera vez de las NIIF	(2,244)	(2,244)
Resultados acumulados	705,605	705,605
Resultado del ejercicio	625,307	1,171,256
	<u>1,328,668</u>	<u>1,874,617</u>

... Ver página siguiente Nota 16. COMPROMISOS.

16. COMPROMISOS

a) Fideicomisos

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "La Piazza"

i) Constitución, aportes y beneficios

Mediante escritura pública celebrada el 26 de noviembre del 2003, se constituye el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "La Piazza", siendo Inmobiliaria Gavich S.A. la constituyente promotora, SALELGI S.A. la constituyente promotora - inversionista, Constructora Conalba S.A. la constructora y el Banco Bolivariano C.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos AFFB S.A. la fiduciaria. El presente Fideicomiso tendrá una duración de 16 años.

Mediante escritura pública celebrada el 21 de junio del 2013, se reconoce el cambio de razón social de la fiduciaria y la fusión por absorción de la misma por parte de ZION, Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

El objeto del Fideicomiso es que éste sirva como medio para la construcción y desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "Centro Comercial La Piazza", el cual incluye oficinas, locales y parqueos.

Para alcanzar el objeto del Fideicomiso, la constituyente promotora aporta dos lotes de terreno ubicados en la vía a Samborombón y SALELGI S.A. aporta los estudios técnicos del proyecto, así como la inversión para la construcción.

Por el aporte de cada una, Inmobiliaria Gavich S.A. y SALELGI S.A. recibirán mensualmente el 25% y 75% de las utilidades netas del Fideicomiso, respectivamente. Adicionalmente, Inmobiliaria Gavich S.A. recibirá dos locales comerciales a título de comodato precario, por el plazo de 15 años y SALELGI S.A. recibirá un local comercial en las mismas condiciones.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha reconocido otros ingresos por utilidades netas del Fideicomiso por un monto de US\$193,907 (2018: US\$749,310). Adicionalmente, durante el año 2019 se han reconocido como ingresos por concesión de local comercial US\$12,479 (2018: US\$22,215), ver Nota 16. COMPROMISOS, literal c) Concesiones, Dendatienda Cía. Ltda. (2018: Luis Eduardo Mora / "Centro Comercial La Piazza".

ii) Pagaré y saldo de la inversión

De acuerdo con la reforma del contrato de constitución del Fideicomiso Mercantil "La Piazza", celebrado el 14 de agosto del 2006, se resolvió que el saldo inicial de la inversión de US\$2,645,577, sea pagado directamente por el Fideicomiso Mercantil La Piazza mediante suscripción de documentos de crédito a favor de SALELGI S.A., a una tasa del 0% anual y hasta un plazo total de ciento sesenta y cinco (165) meses, reduciendo la inversión a US\$911,653.

Mediante escritura pública celebrada el 1 de julio del 2009, se acuerda la novación del pagaré al 30 de junio del 2009 por el monto de US\$1,665,203, y que el saldo no reconocido a esa fecha por US\$611,597 forme parte del patrimonio autónomo del Fideicomiso.

Al 31 diciembre del 2018, el saldo del documento por cobrar asciende a US\$0. Adicionalmente, del monto invertido la Compañía se ha amortizado por US\$99,260 durante el año 2019 por el plazo del Fideicomiso, reflejando como saldo de la inversión US\$0 (2018: US\$99,260), ver Nota 10. OTROS ACTIVOS.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "Piazza Los Ceibos"

i) Constitución, aportes y beneficios

Mediante escritura pública celebrada el 3 de abril del 2006, se constituye el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "Piazza Los Ceibos", siendo Inmobiliaria Isabel Mercedes Isamer S.A. la constituyente, Netran S.A. la beneficiaria y el Banco Bolivariano C.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos AFFB S.A. la fiduciaria.

El presente fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su finalidad sin exceder el plazo máximo establecido por la Ley.

El objeto del Fideicomiso es que éste sirva como medio para la administración de bienes inmuebles.

Para alcanzar el objeto del Fideicomiso, la constituyente aporta un lote de terreno ubicado entre los Km 6 y 7 de la carretera Guayaquil - Salinas y Netran S.A. se encarga del custodio, protección, mantenimiento y cuidado del bien hasta la terminación del presente Fideicomiso.

La parte beneficiaria recibirá de manera mensual el producto de la administración prudente y eficiente de las inversiones inmobiliarias y explotación de los bienes de acuerdo con la naturaleza y a la finalidad de los mismos.

Con fecha 20 de julio del 2007, mediante escritura pública se sustituye a la fiduciaria actual en la administración del Fideicomiso por la compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador". Adicionalmente, se modificó el objeto del Fideicomiso, indicándose que se desarrollará un proyecto inmobiliario denominado "Centro Comercial La Piazza Los Ceibos"; razón por la cual, se incorporan como constituyentes adherentes y beneficiarios, SALELGI S.A. y el Sr. Federico Zenck, a efectos de participar en la construcción, desarrollo, promoción y distribución de beneficios del proyecto inmobiliario.

Al 31 de diciembre del 2019, el monto invertido por la Compañía en el proyecto asciende a US\$549,685 (2018: US\$581,685), ver Nota 8. DERECHOS FIDUCIARIOS.

ii) Cesión de derechos y obligaciones

Mediante escritura pública celebrada el 11 de diciembre del 2009, la Junta del Fideicomiso aprueba que SALELGI S.A. en su calidad de beneficiario y promotor inversionista del proyecto inmobiliario "Centro Comercial La Piazza Los Ceibos" ceda el 100% de sus derechos y obligaciones a Constructora Conalba S.A., de manera tal, que se desvincule de la relación jurídica contractual para con la fiduciaria.

Por efecto de la cesión, Constructora Conalba S.A. asume las cuentas por cobrar y pagar del Fideicomiso.

Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "La Piazza Machala"

i) Constitución, aportes y beneficios

Mediante escritura pública celebrada el 9 de diciembre del 2009, se constituye el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario "La Piazza Machala", siendo los cónyuges Marcelo Herrera y Lilia Flores la parte constituyente promotora, SALELGI S.A. la constituyente promotora - inversionista y el Banco Bolivariano C.A., Administradora de Fondos y Fideicomisos AFFB S.A. la fiduciaria. El presente Fideicomiso tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su finalidad sin exceder el plazo máximo establecido por la Ley.

El objeto del Fideicomiso es que éste sirva como medio para la construcción y desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "Centro Comercial La Piazza Machala".

Para alcanzar el objeto del Fideicomiso, la parte constituyente promotora aporta un solar ubicado en la Av. Paquisha, Vía Machala - Pasaje y SALELGI S.A. aporta la inversión y promoción para la construcción del proyecto.

Por el aporte de cada una, los cónyuges y SALELGI S.A. recibirán 2,590 y 1,850 metros cuadrados, respectivamente, de área útil de locales comerciales y sus correspondientes alícuotas de condominio sobre el terreno y demás bienes de uso común. Adicionalmente, SALELGI S.A. se beneficiará de los frutos civiles, rendimientos y demás ingresos que se produjeren respecto de 1,800 metros cuadrados.

Con fecha 6 de mayo del 2015, se celebra cesión de derechos fiduciarios por un monto de US\$3,000,000, por medio de la cual la compañía Austrocorp S.A. de forma voluntaria, incondicional, irrevocable y por así convenir a sus intereses, cede y transfiere, a título oneroso a favor de la Compañía los derechos fiduciarios que le corresponde como beneficiario del Fideicomiso Mercantil "La Piazza Machala".

Al 31 de diciembre del 2019, el monto invertido por la Compañía en el proyecto asciende a US\$2,664,126 (2018: US\$2,533,127), ver Nota 8. DERECHOS FIDUCIARIOS.

b) Convenios

Convenio Innominado Centro Empresarial II

Con fecha 6 de octubre del 2009, se celebra el convenio innominado entre las empresas Expoguayaquil S.A., en calidad de encargada de la concesión mercantil de las instalaciones de la "Terminal Simón Bolívar", SALELGI S.A., en calidad de inversionista beneficiaria y Constructora Conalba S.A., en calidad de constructora. El presente convenio tendrá una duración de 15 años, salvo culminación anticipada de la concesión otorgada a Expoguayaquil S.A. En caso de terminar el convenio antes del décimo año, SALELGI S.A. tendrá derecho a exigir la restitución de los valores invertidos.

El objeto del convenio es la remodelación y mejora de 1,100 metros cuadrados (Centro Empresarial II), adecuándola para formar espacios para oficinas o locales comerciales de todo tipo, con 33 parqueos.

Para alcanzar el objeto, SALELGI S.A. invertirá US\$482,163 en la remodelación y mejora y Expoguayaquil S.A. entregará a SALELGI S.A. el área en mención.

Por el aporte de cada una, Expoguayaquil S.A. y SALELGI S.A. recibirán el 25% y 75% de los ingresos que se perciban por la explotación comercial del "Centro Empresarial II", respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha amortizado US\$30,505 (2018: US\$30,505) por cada año, del valor invertido por el plazo del convenio, reflejando como saldo de la inversión US\$164,387 (2018: US\$194,892), ver Nota 10. OTROS ACTIVOS.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha reconocido como ingresos por concesión de los locales comerciales la suma de US\$187,531 (2018: US\$181,860).

Convenio Innominado Centro Empresarial III

Con fecha 24 de septiembre del 2012, se celebra el convenio innominado entre las empresas Expoguayaquil S.A., en calidad de encargada de la concesión mercantil de las instalaciones de la "Terminal Simón Bolívar", SALELGI S.A., en calidad de inversionista beneficiaria y Constructora Conalba S.A., en calidad de constructora. El presente convenio tendrá una duración de 15 años máximo, salvo culminación anticipada de la concesión otorgada a Expoguayaquil S.A. En caso de terminar el convenio antes del décimo año, SALELGI S.A. tendrá derecho a exigir la restitución de los valores invertidos.

El objeto del convenio es la remodelación y mejora de 1,065 metros cuadrados (Centro Empresarial III), adecuándola para formar espacios para oficinas.

Para alcanzar el objeto, SALELGI S.A. invertirá US\$479,315 en la remodelación y mejora y Expoguayaquil S.A. entregará a SALELGI S.A. el área en mención.

Por el aporte de cada una, Expoguayaquil S.A. y SALELGI S.A. recibirán el 25% y 75% de los ingresos que se perciban por la explotación comercial del "Centro Empresarial III", respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha amortizado US\$49,554 (2018: US\$49,554) por cada año del valor invertido por el plazo de 5 años, reflejando como saldo de la inversión US\$227,121 (2018: US\$276,675), ver Nota 10. OTROS ACTIVOS.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha reconocido como ingresos por concesión de los locales comerciales la suma de US\$156,575 (2018: US\$156,506).

c) Concesiones

Alicorp Ecuador S.A. - Vitapro Ecuador Cía. Ltda. / Centro Empresarial II

i) Contrato de concesión

Con fecha 11 de septiembre del 2009, se celebra contrato de concesión mercantil, mediante el cual, Expoguayaquil S.A. se obliga a entregar a Alicorp Ecuador S.A. un local de 800 metros cuadrados en el Centro Empresarial II, con la finalidad de que éste lo utilice para las actividades y servicios que considere adecuados de acuerdo con sus necesidades.

El presente contrato tendrá una duración de 5 años, y su vigencia efectiva se inicia desde la fecha de la entrega física del local objeto del mismo.

El precio de concesión mensual asciende a US\$10 por metro cuadrado en la duración del presente contrato. Este precio se incrementará anualmente, en igual porcentaje en que incremente la tasa de inflación promedio anual que determine la Reserva Federal del Gobierno de los Estados Unidos de América para el ejercicio económico del año inmediato anterior.

ii) Autorización a SALELGI S.A.

En la cláusula quinta, número 5.3, segundo párrafo, del Convenio innominado de fecha 6 de octubre del 2009, las partes de dicho contrato reconocieron y declararon su conformidad con el Contrato de concesión de fecha 11 de septiembre del 2009, comprometiéndose Expoguayaquil S.A. a comunicar a Alicorp Ecuador S.A. la autorización que ha dado a SALELGI S.A. para el cobro del precio pactado.

Expoguayaquil S.A. ha solicitado a Alicorp Ecuador S.A. que pague directamente a SALELGI S.A. el precio de la concesión.

Expoguayaquil S.A. facturará a SALELGI S.A. el 25% que le corresponde para que le sea devuelto.

iii) Cesión de uso de espacio entre Alicorp Ecuador S.A. y Vitapro Ecuador Cía. Ltda.

Con fecha 1 de agosto del 2014, Vitapro Ecuador Cía. Ltda. solicita a SALELGI S.A. que emita las facturas correspondientes al precio de la concesión o cualquier otro rubro estipulado en los contratos y convenios celebrados a su nombre, considerando que ha asumido las obligaciones contraídas por Alicorp Ecuador S.A. en el contrato de concesión mercantil de fecha 6 de octubre del 2009, según el "Acta de mutuo acuerdo por cesión de derechos y obligaciones de los contratos de concesión mercantil y anexos firmados por Expoguayaquil S.A. y Alicorp Ecuador S.A. en favor de Vitapro Ecuador Cía. Ltda."

Con fecha 18 de noviembre del 2014, se celebra contrato de concesión mercantil, mediante el cual, Expoguayaquil S.A. se obliga a entregar a Vitapro Ecuador Cía. Ltda. un local de 800 metros cuadrados en el Centro Empresarial II, con la finalidad de que éste lo utilice para las actividades y servicios que considere adecuados de acuerdo con sus necesidades. El presente contrato tendrá una duración de 5 años, y su vigencia efectiva se inicia desde la fecha de la entrega física del local objeto del mismo.

El precio de concesión mensual asciende a US\$12.50 por metro cuadrado en la duración del presente contrato. Este precio se incrementará anualmente, en igual porcentaje en que incremente la tasa de inflación promedio anual que determine la Reserva Federal del Gobierno de los Estados Unidos de América para el ejercicio económico del año inmediato anterior.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha reconocido como ingresos por concesión a Vitapro Ecuador Cía. Ltda. la suma de US\$125,760 (2018: US\$125,421).

Primax Comercial del Ecuador S.A. / Centro Empresarial III

i) Contrato de concesión

Con fecha 1 de septiembre del 2012, se celebra contrato de concesión mercantil, mediante el cual, Expoguayaquil S.A. se obliga a entregar a Primax Comercial del Ecuador S.A. un local de 800 metros cuadrados en el Centro Empresarial III, con la finalidad de que éste lo utilice para las actividades y servicios que considere adecuados de acuerdo con sus necesidades.

El presente contrato tendrá una duración de 5 años y su vigencia efectiva se inicia desde la fecha de la entrega física del local objeto del mismo.

El precio de concesión mensual asciende a US\$11 por metro cuadrado en la duración del presente contrato. Este precio se incrementará anualmente, en igual porcentaje en que incrementa la tasa de inflación promedio anual reportada oficialmente por el Banco Central del Ecuador para el ejercicio económico del año inmediato anterior.

ii) Autorización a SALELGI S.A.

En la cláusula quinta, número 5.3, segundo párrafo, del Convenio innominado de fecha 24 de septiembre del 2012, las partes de dicho contrato reconocieron y declararon su conformidad con el Contrato de concesión de fecha 1 de septiembre del 2012, comprometiéndose Expoguayaquil S.A. a comunicar a Primax Comercial del Ecuador S.A. la autorización que ha dado a SALELGI S.A. para el cobro del precio pactado.

Expoguayaquil S.A. ha solicitado a Primax Comercial del Ecuador S.A. que pague directamente a SALELGI S.A. el precio de la concesión.

Expoguayaquil S.A. facturará a SALELGI S.A. el 25% que le corresponde para que le sea devuelto.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha reconocido como ingresos por concesión a Primax Comercial del Ecuador S.A. la suma de US\$156,575 (2018: US\$156,506).

Servientrega Ecuador S.A. / Centro Empresarial II

i) Contrato de concesión

Con fecha 13 de abril del 2015, se celebra contrato de concesión mercantil, mediante el cual, Expoguayaquil S.A. se obliga a entregar a Servientrega Ecuador S.A. un local de 300 metros cuadrados en el Centro Empresarial II, con la finalidad de que éste lo utilice para las actividades y servicios que considere adecuados de acuerdo con sus necesidades. El presente contrato tendrá una duración de 5 años, y su vigencia efectiva se inicia desde la fecha de la entrega física de la oficina objeto del mismo.

El precio de concesión mensual asciende a US\$17 por metro cuadrado en la duración del presente contrato. Este precio se incrementará anualmente, en igual porcentaje en que incrementa la tasa de inflación promedio anual que determine la Reserva Federal del Gobierno de los Estados Unidos de América para el ejercicio económico del año inmediato anterior.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía ha reconocido como ingresos por concesión a Servientrega Ecuador S.A. desde enero hasta julio del 2018 la suma de US\$30,943.

Primax Comercial del Ecuador S.A. / Centro Empresarial II

Con fecha 15 de junio del 2018, se celebra contrato de concesión mercantil, mediante el cual, Expoguayaquil S.A. se obliga a entregar a Primax Comercial del Ecuador S.A. una oficina con 300 metros cuadrados en el Centro Empresarial II, con la finalidad de que éste lo utilice para las actividades y servicios que considere adecuados de acuerdo con sus necesidades. El presente contrato estará vigente hasta el 27 de julio del 2024.

El precio de concesión mensual asciende a US\$17 por metro cuadrado en la duración del presente contrato. Este precio se incrementará anualmente, en igual porcentaje en que incremente la tasa de inflación promedio anual reportada por el Banco Central del Ecuador.

Con fecha 1 de octubre del 2018, se celebra contrato de concesión mercantil, mediante el cual, Expoguayaquil S.A. se obliga a entregar a Primax Comercial del Ecuador S.A. una oficina con 1,065 metros cuadrados en el Centro Empresarial II, con la finalidad de que éste lo utilice para las actividades y servicios que considere adecuados de acuerdo con sus necesidades. El presente contrato estará vigente hasta el 27 de julio del 2024.

El precio de concesión mensual asciende a US\$12.24 por metro cuadrado en la duración del presente contrato. Este precio se incrementará anualmente, en igual porcentaje en que incremente la tasa de inflación promedio anual reportada por el Banco Central del Ecuador.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha reconocido como ingresos por concesión a Primax Comercial del Ecuador S.A. la suma de US\$61,771 (2018: US\$182,006).

Luis Eduardo Mora / "Centro Comercial La Piazza"

i) Contrato de concesión

Con fecha 20 de julio del 2016, se celebra contrato de concesión mercantil, mediante el cual, el Fideicomiso Mercantil "La Piazza" otorga al Sr. Luis Eduardo Mora el local No. 19B con una superficie de 60 metros cuadrados en el Centro Comercial La Piazza, con la finalidad de que éste lo utilice para las actividades y servicios que considere adecuados de acuerdo con sus necesidades.

El presente contrato tendrá una duración a partir del 15 de agosto del 2016 hasta el 31 de octubre del 2019.

El Sr. Mora se obliga a pagar a SALELGI S.A., por concepto de valor mensual de concesión del local comercial la suma de US\$1,620.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía ha reconocido como ingresos por concesión al Sr. Luis Eduardo Mora la suma de US\$22,215, ver Nota 16. COMPROMISOS, literal a) Fideicomisos

d) Pagares

i) Pagaré de Benigno Sotomayor

Con fecha 13 de agosto del 2018, el Sr. Benigno Sotomayor firma pagaré a la orden de la Compañía por US\$120,000, con vencimiento el 11 de diciembre del 2019 e intereses por US\$7,895, ver Nota 7. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.

ii) Pagaré con Constructora Conalba S.A.

Con fecha 31 de diciembre del 2018, Constructora Conalba S.A. firma pagaré a la orden de la Compañía por US\$2,904,000, con vencimiento el 31 de diciembre del 2019, ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

iii) Pagaré con Cinamitop S.A.

Con fecha 31 de diciembre del 2019, Cinamitop S.A. firma pagaré a la orden con la Compañía por US\$230,000 a doce meses, por dinero recibido en calidad de préstamo con tasa de interés del 3.88%, ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

e) Adquisición de bienes inmuebles

Con fecha 23 de enero del 2019, mediante escritura pública de compraventa, la Compañía adquiere a Inverazar S.A. un bien inmueble ubicado en el Km 7 ½ Vía Durán Tambo por un monto de US\$266,515, ver Nota 5. INVENTARIOS.

Con fecha 9 de enero del 2019, el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil certifica la escritura pública de compraventa del 19 de diciembre del 2018, en la cual la Compañía adquiere a Compadac S.A. un bien inmueble ubicado en la ciudadela las Orquídeas por un monto de US\$1,675,000, ver Nota 5. INVENTARIOS.

Con fecha 7 de febrero del 2019, el Registro de la Propiedad del Cantón Samborondón certifica la escritura pública de compraventa del 28 de diciembre del 2018, en la cual la Compañía adquiere a Inmosirena S.A., un bien inmueble ubicado en el Km 3 Vía Samborondón por un monto de US\$483,333, ver Nota 9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

f) Promesa de venta

Con fecha 15 de enero del 2019, la Compañía celebra escritura de promesa de compraventa a favor de Liris S.A. por US\$2,200,000 por la compra del lote 1C de una superficie total de 20,000 metros cuadrados. útiles ubicado en el Km 7 ½ Vía Durán Tambo. Al 31 de diciembre del 2019, se han recibido anticipos por US\$800,000, ver Nota 13. CUENTAS POR PAGAR.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 19, 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 a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, por disposiciones del Gobierno ha estado operando parcialmente. Este nivel de operación ha generado que las ventas de los meses de marzo y abril del 2020 representen el 67% frente al mismo período en el 2019.

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.

