

FORMAPER S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

FORMAPER S.A. es una compañía legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 21 de julio del 2004, inscrita en el Registro Mercantil, Notaría Vigésimo - Quinta del cantón Guayaquil con fecha 28 de julio del 2004.

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

Al 31 de diciembre del 2018, los ingresos de la Compañía dependen en un 0% (2017: 46%) del cliente Constructor de Diseños Productivos Construdipro S.A., ver Nota 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de prestación de servicios inmobiliarios.

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 30 de mayo del 2017, se aprueba la disolución voluntaria y anticipada de Agrícola y Agropecuaria Kong S.A. Agriagrokongsa, en la cual se posee una participación del 99.61%, ver Notas 12. INVERSIÓN PERMANENTE y 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Disolución voluntaria y anticipada de Agrícola y Agropecuaria Kong S.A. Agriagrokongsa.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la Administración, 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 2017 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas con fecha 27 de abril del 2018.

2. EMPRESA EN MARCHA

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que FORMAPER S.A. continuará como empresa en marcha, a pesar de que la Compañía ha disminuido sus ingresos. La Administración prevé realizar adecuaciones, mantenimiento a las instalaciones y mejorar el precio del metro cuadrado con el fin de captar clientes que necesiten instalaciones funcionales para que puedan realizar sus actividades comerciales, con el objetivo de cubrir las exigencias del mercado y llegar a tener alquiladas las instalaciones en su gran mayoría.

Adicionalmente, se iniciará el proyecto inmobiliario llamado Almax II, el cual tiene una inversión de US\$32,000,000 en uno de los terrenos de la Compañía; estas acciones ayudarán hacer frente a posibles riesgos financieros.

3. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC-DS-G-09-008 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 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) Muebles y equipos

Los muebles y equipos se presentan inicialmente al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiera. Después del reconocimiento inicial, los muebles y equipos se presentan a su valor razonable.

Muebles	10 años
Equipos	10 años
Equipos de computación	3 años

d) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a oficinas y parques que se tienen para generar rentas. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas; las reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, son contabilizados al gasto de operaciones en la medida en que se incurren.

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos, así tenemos:

Edificios	20 - 50 años
Instalaciones	10 años

e) Inversión permanente

La inversión permanente se registra al costo de adquisición y se consolida.

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) Obligaciones por beneficios a los empleados

El pasivo por obligaciones por beneficios a los empleados está relacionado con lo establecido por el gobierno para pagos por largos periodos de servicio. El gasto y la obligación de la Compañía de realizar pagos por beneficios a los empleados se reconocen durante los periodos de servicio de los empleados.

La NIC 19 especifica la contabilidad e información a revelar de los beneficios a los empleados por parte de los empleadores. Los pasivos por los beneficios post-empleo: jubilación patronal y desahucio, son registrados en los resultados, en base al correspondiente estudio actuarial determinado por un profesional independiente.

El estudio actuarial se realiza en base a supuestos actuariales. Las suposiciones actuariales constituyen las mejores estimaciones sobre las variables que determinarán el costo final de proporcionar los beneficios post-empleo. Las suposiciones actuariales serán compatibles entre sí cuando reflejen las relaciones económicas existentes entre factores tales como la inflación, tasas de aumento de los salarios y tasas de descuento.

Las hipótesis actuariales utilizadas por Actuarial Consultores Cía. Ltda. para determinar la provisión presentada en el informe son las siguientes:

Tasa de descuento	7.72%
Tasa de rotación de personal	26.76%
Tasa de incremento salarial	3.00%

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieran prestado sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. En los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% de equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

h) 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.

i) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen como ingresos en el estado de resultados cuando se transfieren los beneficios y riesgos, y es probable que fluyan los recursos económicos en el futuro hacia la Compañía y la transferencia se puede medir fiablemente.

ii) Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre del 2018, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. Estas normas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<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

La Administración no prevé impactos en la aplicación de las normas antes mencionadas.

4. 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.

5. 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) Captación de clientes

Se procederá a realizar adecuaciones, mantenimiento a las instalaciones y mejorar el precio del metro cuadrado con el fin de captar clientes que necesiten instalaciones funcionales para que puedan realizar sus actividades comerciales, con el objetivo de cubrir las exigencias del mercado y llegar a tener alquiladas las instalaciones en su gran mayoría.

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar se compone de la siguiente manera:

	2018	2017
Clientes	20,635	88,791
Otros	3,034	5,616
	<u>23,669</u>	<u>95,407</u>

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	2018		2017	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Minutocorp S.A. (1)	33,060	0	0	0
Confetex S.A. (1)	16,763	55,691	50,320	0
David Concha Becerra	8,681	0	8,689	0
	<u>58,504</u>	<u>55,691</u>	<u>59,009</u>	<u>0</u>

(1) Corresponden a cuentas por cobrar generadas por transacciones comerciales.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	2018		2017	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Agrícola y Agropecuaria Kong S.A. Agniagrokongsa (1)	1,055,715	0	1,045,000	0
Impodaco S.A. (2)	687,985	0	687,985	0
Rosa Becerra Chiriboga (3)	104,375	0	0	255,192
Minutocorp S.A. (4)	46,167	859,519	47,000	0
Dividendos por pagar	23,509	0	0	0
Otras cuentas por pagar relacionadas	39,391	0	210,477	0
	<u>1,957,142</u>	<u>859,519</u>	<u>1,990,462</u>	<u>255,192</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, este préstamo no presenta contrato ni condiciones de pago.

(2) Corresponden a préstamos concedidos por Impodaco S.A.: i) Con fecha 10 de enero del 2016, se firman contratos de mutuo acuerdo entre la Compañía y su relacionada Impodaco S.A. por un monto de US\$100,000 y US\$450,000, con una tasa de interés del 11% anual, con vencimiento al 10 de enero del 2021; y, ii) Con fecha 28 de diciembre del 2016, se emite disposición donde se establece que no se devengarán intereses desde el 1 de enero del 2017, en miras de una posible liquidación de su parte relacionada.

(3) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a cuentas por pagar a la señora Rosa Becerra Chiriboga por US\$104,375 (2017: US\$255,192), no soportadas en contratos.

(4) Al 31 de diciembre del 2018, incluye principalmente cuentas por pagar por concepto de: i) Adecuaciones por US\$138,000; ii) Intereses por pagar por US\$41,696; y, iii) Préstamo concedido por US\$47,600. Adicionalmente, incluye un préstamo concedido por Minutocorp S.A. con fecha 9 de febrero del 2018, se firman contratos de mutuo acuerdo entre la Compañía y su relacionada Minutocorp S.A. por un monto de US\$650,750, con una tasa del 7.5% anual, con vencimiento en el 2023.

Durante los años 2016 y 2017, las transacciones con partes relacionadas corresponden a lo siguiente:

	2018	2017
Ingresos por alquiler de oficinas	79,500	1,710
Préstamos recibidos	650,750	116,000
Ingreso por intereses	42,791	154,898
Venta de propiedad, instalaciones y equipos	10,715	30,000
Anticipos recibidos	0	1,001,000
Reembolso de gastos y otros	225,344	74,785
Dividendos distribuidos	367,360	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.

8. ACTIVO DISPONIBLE PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de activo disponible para la venta corresponde a un terreno de 8 hectáreas por US\$2,775,402 ubicado en el Km. 4.5 de la Av. Miguel Yúnez, reclasificado de otros activos no corrientes, ver Nota 13. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

9. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de inventarios se compone de la siguiente manera:

	2018	2017
Mercadería	18,845	6,383
	<u>18,845</u>	<u>6,383</u>

10. MUEBLES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de muebles y equipos, neto es el siguiente:

	2018	
	Muebles y equipos	Total
% de depreciación	10% - 33%	
Saldo inicial, neto	31,835	31,835
Reclasificación (-)	(12,476)	(12,476)
Depreciación del año	(7,639)	(7,639)
Saldo final, neto	<u>11,320</u>	<u>11,320</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, se reclasificaron a propiedades de inversión, ver Nota 11. **PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO.**

	<u>2017</u>	
	<u>Muebles y equipos</u>	<u>Total</u>
% de depreciación	10% - 33%	
Saldo inicial, neto	37,208	37,208
Adquisiciones, neto	3,927	3,927
Depreciación del año	(9,500)	(9,500)
Saldo final, neto	<u>31,635</u>	<u>31,635</u>

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de propiedades de inversión, neto es el siguiente:

	<u>2018</u>			
	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Instalaciones</u>	<u>Total</u>
% de depreciación	-	1.57% - 5%	10%	
Saldo inicial, neto	124,969	1,058,153	0	1,183,122
Adquisiciones, neto	46,758	149,550	0	196,308
Reclasificación (1) (2)	151,718	0	12,476	164,194
Depreciación del año	0	(52,355)	0	(52,355)
Saldo final, neto	<u>323,445</u>	<u>1,155,348</u>	<u>12,476</u>	<u>1,491,269</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, valores reclasificados de otros activos no corrientes por US\$151,718; ver Nota 13. **OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.**

(2) Al 31 de diciembre del 2018, valores reclasificados de muebles y equipos por US\$12,476; ver Nota 10. **MUEBLES Y EQUIPOS, NETO.**

(3) Al 31 de diciembre del 2018, el valor razonable de los terrenos y edificios asciende a US\$5,241,172. Este importe se obtuvo a través de los predios municipales.

	<u>2017</u>	
	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios e instalaciones</u>
% de depreciación	-	5%
Saldo inicial, neto	124,969	1,125,077
Depreciación del año	0	(66,924)
Saldo final, neto	<u>124,969</u>	<u>1,058,153</u>

12. INVERSIÓN PERMANENTE

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de la inversión permanente se compone de la siguiente manera:

	<u>%</u> <u>participación</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Agrícola y Agropecuaria Kong S.A.			
Agragrokongsa (1) (2)	99.61%	1,281,583	1,281,583
Bastian S.A.	20%	160	160
		<u>1,281,743</u>	<u>1,281,743</u>

- (1) Ver Nota 21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES. Disolución voluntaria y anticipada de Agrícola y Agropecuaria Kong S.A. Agragrokongsa.
- (2) Mediante Escritura Pública inscrita el 23 de septiembre del 2016 en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil de la provincia del Guayas, se resolvió aumentar el capital social de la Compañía en US\$1,145,603.

13. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el saldo de otros activos no corrientes es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terrano	0 (2)	3,110,981 (1)
Otros	35,000	35,000
	<u>35,000</u>	<u>3,145,981</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2017, incluye principalmente un terreno de 8 hectáreas ubicado en Av. Miguel Yunez (Bujía).
- (2) Al 31 de diciembre del 2018, corresponden a valores reclasificados como: i) Activo disponible para la venta por US\$2,775,402; ii) Propiedades de inversión por US\$151,718 y, iii) Ajustes en superavit por revaluación por US\$183,841, ver Notas 8: ACTIVO DISPONIBLE PARA LA VENTA, 11: PROPIEDAD DE INVERSIÓN NETO y 18: PATRIMONIO.

14. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el saldo de cuentas por pagar se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores locales	12,388	10,351
Anticipos de clientes	20,952	58,896
Otras	15,265	8,687
	<u>48,605</u>	<u>77,934</u>

15. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los gastos acumulados se componen de la siguiente manera:

	2018	2017
Beneficios sociales (1)	1,928	1,470
Participación a trabajadores	8,678	20,072
Otros	5,151	1,004
	<u>15,755</u>	<u>22,546</u>

(1) El movimiento de la provisión de beneficios sociales fue como sigue:

	2019			
	<u>Décimo tercer</u>	<u>Décimo cuarto</u>	<u>Vacaciones</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	63	589	838	1,470
Provisión	782	758	479	2,012
Pagos	(764)	(772)	0	(1,536)
Saldo final	<u>65</u>	<u>547</u>	<u>1,313</u>	<u>1,928</u>

	2017			
	<u>Décimo tercer</u>	<u>Décimo cuarto</u>	<u>Vacaciones</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	62	690	402	1,054
Provisión	764	728	436	1,928
Pagos	(763)	(750)	0	(1,513)
Saldo final	<u>63</u>	<u>668</u>	<u>838</u>	<u>1,470</u>

16. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía tiene registrada una provisión por jubilación patronal y por desahucio sustentada en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente; el movimiento de las provisiones es el siguiente:

	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2017	567	105	672
Costo laboral e interés	177	335	512
Saldo al 31 de diciembre del 2018	<u>744</u>	<u>440</u>	<u>1,184</u>

17. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22%. (i)

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias:	57.851	133.813
Participación a trabajadores	(8.876)	(20.072)
Gastos no deducibles	24.829	18.342
Utilidad gravable	<u>74.002</u>	<u>132.083</u>
Impuesto corriente	16.280	29.058
Anticipo mínimo determinado	<u>32.723</u>	<u>20.426</u>

(i) La tasa impositiva utilizada es acorde con lo establecido en la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, Art. 37,1.

18. PATRIMONIO

Capital social

El capital social de la Compañía es de 1.000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Reservas

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el resumen de las reservas es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Reserva legal	3.436	3.436
Reserva facultativa	84.583	168.502
	<u>88.119</u>	<u>191.938</u>

a) 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 está disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas.

b) Reserva facultativa

En abril 27 del 2018, la Junta General de Accionistas, resolvió aprobar la transferencia a reserva facultativa por el 100% de la utilidad disponible del ejercicio 2017.

En marzo 30 del 2017, la Junta General de Accionistas, resolvió aprobar la transferencia a reserva facultativa por el 100% de la utilidad disponible del ejercicio 2016.

Resultados acumulados

a) Dividendos distribuidos

En marzo 9 del 2018, la Junta General de Accionistas, resolvió aprobar la repartición de las utilidades de los periodos que comprenden desde el 2008 hasta el 2016 por US\$367,360.

b) Ajustes

Superávit por revaluación (1)	183,841
Obligaciones por beneficios a los empleados	261
	<u>184,102</u>

(1) En 20 de diciembre del 2018, la Junta General de Accionistas, resolvió aprobar el ajuste realizado la cuenta de superávit por revaluación por US\$183,841.

c) Otro resultado integral

Con fecha 13 de diciembre del 2017, mediante Acta de Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas se aprueba el Informe de avalúo realizado por el perito señor Carlos Rivera de fecha 12 de diciembre del 2017, al inmueble denominado Bujo.

De acuerdo con el informe del perito valuador el terreno debería ajustar su valor en US\$3,226,801.

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de diciembre del 2014, se aprueba de forma unánime el Informe de Avalúo con fecha de inspección 9 de diciembre del 2014, realizado por el evaluador Ing. Jorge Idrovo Sánchez, con Registro de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. 09-G-398, y se ajustó el valor razonable del terreno con código catastral 28448-211 ubicado en el Km 14 ½ de la vía Puntilla por un monto de US\$5,966,150.

19. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los ingresos por actividades ordinarias se componen de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Alquiler	249,696	203,601
Asesorías (1)	0	243,592
	<u>249,696</u>	<u>447,393</u>

(1) Ver Nota 21. **COMPROMISOS Y CONTINGENTES** Contrato de prestación de servicios inmobiliarios.

20. OTROS INGRESOS NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, otros ingresos, neto se componen de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otros ingresos	142,479	87,503
Otros ingresos no operacionales	197	5
Otros gastos	(3)	(98)
Compra de mercadería	<u>(72,131)</u>	<u>(65,934)</u>
	<u>70,542</u>	<u>21,476</u>

21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Fianza de solidaria para garantizar el pago de obligaciones que vaya a contraer Minutocorp S.A. producto de la Emisión de Obligaciones

Con fecha 13 de noviembre del 2018, los accionistas de la Compañía aprueban otorgar una fianza solidaria por US\$5,000.000 a favor de Minutocorp S.A. para garantizar la emisión de obligaciones de su parte relacionada.

Contrato de arrendamiento Promolucky S.A.

Con fecha 10 de febrero del 2009, se firma contrato de arrendamiento con la compañía Promolucky S.A. del local 2, bodega 5A y bodega 6, ubicadas sobre los solares No. 14 y 15 de la Urbanización Santa Leonor, parroquia Tarqui.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a US\$2.335 mensuales más IVA con un incremento anual del 8% a partir del segundo año, con renovación automática al vencimiento del plazo de 2 años.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por US\$54.588 (2017: US\$51.824).

Contrato de arrendamiento Tramacoexpress Cía. Ltda.

Con fecha 6 de noviembre del 2014, se firma contrato de arrendamiento con la compañía Tramacoexpress Cía. Ltda. del local 3 ubicado sobre los solares No. 14 y 15 de la Urbanización Santa Leonor, parroquia Tarqui.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a US\$1.000 mensuales más IVA con ajuste en base al índice oficial de inflación que determine el Gobierno Nacional a partir del segundo año, con renovación automática al vencimiento del plazo de 2 años.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por US\$12.422 (2017: US\$12.060).

Contrato de arrendamiento Chemcrop S.A.

Con fecha 7 de noviembre del 2014, se firma contrato de arrendamiento con la compañía Chemcrop S.A. del local 1 ubicado en la Av. del Bombero, Km 7.5 manzana 56 solar 6, parroquia Tarqui.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a US\$1.250 mensuales más IVA con un incremento anual del 8% a partir del segundo año, con renovación automática al vencimiento del plazo de 2 años.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por US\$18.359 (2017: US\$15.829).

Contrato de arrendamiento Consorcio Ecuatoriano de Telecomunicaciones S.A. Conecel

Con fecha 26 de agosto del 2015, se firma contrato de arrendamiento con Consorcio Ecuatoriano de Telecomunicaciones S.A. Conecel, del departamento 704B y bodega 4 ubicados en el Edificio Blue Bay Tower, Isla Mochi.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a US\$1,766 mensuales más IVA con un incremento anual del 5% a partir del segundo año, con renovación automática al vencimiento del plazo de 2 años.

Al 31 de diciembre del 2018, no se renovó el contrato.

Contrato de arrendamiento Minutocorp S.A.

Con fecha 31 de mayo del 2016, se firma contrato de arrendamiento con la compañía Minutocorp S.A. del local 4 ubicado sobre los solares No. 14 y 15 de la Urbanización Santa Leonor, parroquia Tarqui.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a US\$6,000 mensuales más IVA con un incremento anual del 8% a partir del segundo año, con renovación automática al vencimiento del plazo de 2 años.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por US\$60,000.

Contrato de arrendamiento Confelex S.A.

Con fecha 1 de octubre del 2018, se firma contrato de arrendamiento con la compañía Confelex S.A. del arrendamiento de la bodega ubicado en el Km. 12.5 vía a Samborombón Mz. 5 solar 1 diagonal a la urbanización Castilla.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a US\$500 mensuales más IVA con un incremento anual del 3% a partir del segundo año, con renovación automática al vencimiento del plazo de 2 años.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por US\$1,500.

Contrato de arrendamiento Tropicalimentos S.A.

Con fecha 19 de abril del 2017, se firma contrato de arrendamiento con la compañía Tropicalimentos S.A. de la oficina ubicada en el piso 11 y de 5 parqueaderos ubicados en el edificio Sky Building.

El canon mensual acordado entre las partes asciende a US\$2,567 mensuales más IVA con un incremento anual del 2.5% a partir del segundo año, con renovación automática al vencimiento del plazo de 5 años.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por US\$30,803 (2017: US\$20,535).

Contrato de prestación de servicios inmobiliarios

Con fecha enero del 2016, se firma contrato de prestación de servicios inmobiliarios entre Constructora de Diseños Productivos Construdipro S.A. y la Compañía por servicios de asesoramiento, valoración, tasación, capacitación y desarrollo en el sector inmobiliario en todos los proyectos.

El plazo del presente contrato es de 1 año, contado a partir del 1 de febrero del 2016. Los honorarios pactados ascienden a US\$246,521 más IVA.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía ha reconocido ingresos por este concepto por US\$243,592, ver Nota 19 INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2018, no se renovó el contrato.

Disolución voluntaria y anticipada de Agrícola y Agropecuaria Kong S.A. Agriagrokongsa

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 30 de mayo del 2017, se aprueba la disolución voluntaria y anticipada de Agrícola y Agropecuaria Kong S.A. Agriagrokongsa, y se designa al Sr. Luis Paul Defaz Aragonés para ejercer las funciones de liquidador dentro de la fase de liquidación.

22 EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 12, 2019) 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.