

**BONANOVA 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  
BONANOVA S.A.

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de BONANOVA 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 BONANOVA 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.

### Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

6. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas por US\$2,791,896 (2018: US\$2,744,865) y US\$2,180,413 (2018: US\$1,248,148), respectivamente, tal como se expone en la Nota 7. PARTES RELACIONADAS.
7. Durante los años 2019 y 2018, la Compañía no ha generado ingresos por actividades ordinarias, ver Nota 2. EMPRESA EN MARCHA.

8. Queremos llamar la atención sobre la Nota 16. **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. 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

9. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Julio 21, 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.
10. 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

11. 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.
12. 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.
13. 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)

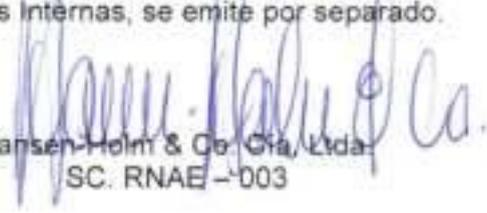
14. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es 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

15. El informe de procedimientos convenidos sobre la prevención de lavado de activos de BONANOVA S.A. al 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.
16. El Informe de Cumplimiento Tributario de BONANOVA S.A., al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador  
Julio 21, 2020

  
Teresa Hansen-Holm  
Matricula CPA 23.895

  
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 BONANOVA 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.

BONANOVA S.A.

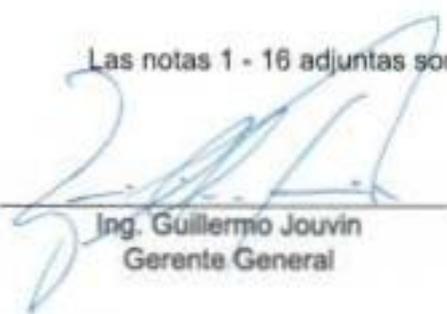
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

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		6,262	7,211
Cuentas por cobrar	6	333,193	421,598
Partes relacionadas	7	1,924	1,735,884
Obras en ejecución	8	456,101	2,988,929
Total activo corriente		<u>797,480</u>	<u>5,153,622</u>
Inversiones en acciones	9	163,618	163,618
Partes relacionadas	7	<u>2,789,972</u>	<u>1,008,981</u>
Total activos		<u>3,751,070</u>	<u>6,326,221</u>
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar	10	190,298	353,564
Partes relacionadas	7	25,645	1,248,148
Pasivos por impuestos corrientes	11	85,596	110,661
Gastos acumulados		<u>29,272</u>	<u>32,249</u>
Total pasivo corriente		<u>330,811</u>	<u>1,744,622</u>
Cuentas por pagar	10	44,959	3,339,781
Partes relacionadas	7	2,154,768	0
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	14	1,000	1,000
Reserva legal	14	3,913	3,913
Resultados acumulados	14	<u>1,215,819</u>	<u>1,236,905</u>
Total patrimonio		<u>1,220,532</u>	<u>1,241,818</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>3,751,070</u>	<u>6,326,221</u>

Las notas 1 - 16 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Guillermo Jouvin  
Gerente General

  
Ing. Pilar Ortiz  
Contadora General

BONANOVA S.A.

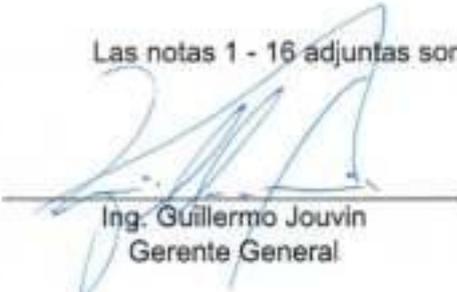
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

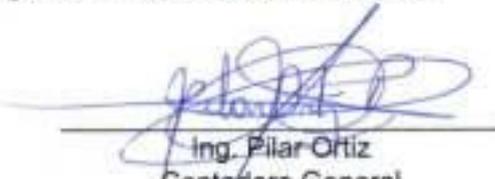
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por reembolsos	<u>1 y 8</u>	3,805,611	1,984,675
<u>Gastos</u>			
Gastos de administración		(49,759)	(57,415)
Gastos financieros		<u>0</u>	<u>(3,550)</u>
Total gastos		(49,759)	(60,965)
Costos por reembolsos	8	(3,805,611)	(1,984,675)
Otros ingresos, neto	12	<u>49,587</u>	<u>138,630</u>
(Pérdida) utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias		(172)	77,665
Participación a trabajadores	13	0	(11,650)
Impuesto a las ganancias	13	<u>(1,684)</u>	<u>(15,325)</u>
(Pérdida) utilidad neta del ejercicio		<u>(1,856)</u>	<u>50,690</u>

Las notas 1 - 16 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Guillermo Jouvin  
Gerente General

  
Ing. Pilar Ortiz  
Contadora General

BONANOVA S.A.

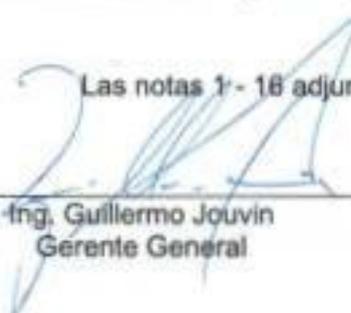
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

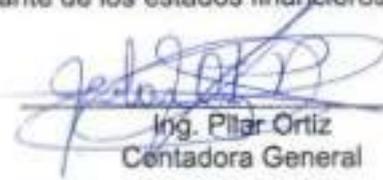
DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2017	1,000	3,913	1,186,215	1,191,128
Utilidad neta del ejercicio			50,690	50,690
Saldos a diciembre 31, 2018	1,000	3,913	1,236,905	1,241,818
Ajustes, ver Nota 14. <u>PATRIMONIO</u> (Pérdida) neta del ejercicio			(19,430) (1,856)	(19,430) (1,856)
Saldos a diciembre 31, 2019	1,000	3,913	1,215,619	1,220,532

Las notas 1 - 18 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Guillermo Jouvin  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Ing. Pilar Ortiz  
Centadora General

BONANOVA S.A.

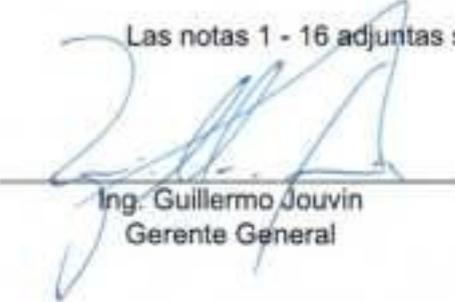
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>		
Efectivo recibido de clientes y otros	6,899,232	564,265
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(6,365,863)	(323,632)
Impuestos pagados	<u>(26,749)</u>	<u>(258,188)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	306,620	(17,555)
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u></b>		
Partes relacionadas	<u>(307,569)</u>	<u>(848,350)</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	(307,569)	(848,350)
(Disminución) neta en efectivo	(949)	(865,905)
Efectivo al comienzo del año	7,211	873,116
Efectivo al final del año	6,262	7,211

Las notas 1 - 16 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Guillermo Jouvin  
Gerente General

  
Ing. Pilar Ortiz  
Contadora General

BONANOVA S.A.

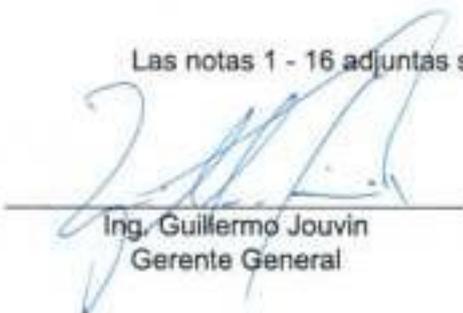
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>		
(Pérdida) utilidad neta del ejercicio	(1,856)	50,690
Ajustes para reconciliar la (pérdida) utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		
Participación a trabajadores	0	11,650
Impuesto a las ganancias	1,684	15,325
Devolución de anticipos	(43,152)	0
<b><u>Cambios netos en activos y pasivos</u></b>		
Cuentas por cobrar y otros	354,358	(203,678)
Obras en ejecución	2,532,828	(430,897)
Cuentas por pagar y otros	(2,537,242)	539,355
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	<u>306,620</u>	<u>(17,555)</u>

Las notas 1 - 16 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Ing. Guillermo Jouvin  
Gerente General

  
Ing. Pilar Ortiz  
Contadora General

## BONANOVA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

#### 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

##### Operación

BONANOVA S.A. fue constituida el 10 de mayo del 2006 e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de mayo del mismo año. La Compañía tiene como actividad principal la construcción de toda clase de viviendas, edificios, centros comerciales, residenciales, condominios e industriales; y al diseño, construcción, planificación, supervisión y fiscalización de cualquier clase de obras arquitectónicas y urbanísticas.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el 100% de los ingresos por reembolsos corresponden a facturación de los proyectos Torre Baró y Granollers (2018: Torre Baró) a una compañía relacionada.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía no cuenta con contratos firmados para la construcción de proyectos inmobiliarios. Los últimos proyectos inmobiliarios manejados a través del reembolso son Torre Baró y Granollers, ver Nota 8. OBRAS EN EJECUCIÓN.

##### 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 para su aprobación en 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 Ordinaria de Accionistas de fecha 10 de julio del 2019.

#### 2. EMPRESA EN MARCHA

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que BONANOVA S.A. continuará como empresa en marcha. La Administración y los Accionistas no prevén que exista intención de una liquidación de la Compañía en el futuro y tampoco se ha tratado en la Junta sobre esa posibilidad, se han realizado estrategias para mantener la Compañía minimizando los gastos y manteniendo altos niveles de liquidez.

#### 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 (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 las partes relacionadas 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.

Los acreedores comerciales y partes relacionadas representan los pasivos financieros de la Compañía.

#### c) Obras en ejecución

Las obras en ejecución corresponden a los costos acumulados incurridos en la ejecución de las obras convenidas según contratos vigentes, costos pendientes de liquidar y reembolsar.

#### d) Inversiones en acciones

La Compañía mide su inversión en acciones al costo. Los dividendos procedentes de una asociada se reconocen en los resultados del año cuando surja derecho a recibirlos.

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) 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.

#### 4. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 3, 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) 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, otorgado 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, permitan 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.

## 6. CUENTAS POR COBRAR

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos a proveedores	267,053	326,260
Clientes	62,729	95,338
Otros	3,411	0
	<u>333,193</u>	<u>421,598</u>

## 7. 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>	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Megatrading S.A.	0	1,622,982	1,606,982	0
Denapor S.A.	0	890,000	0	890,000
José Macchiavello Almeida	0	118,981	0	118,981
Etinar S.A.	0	103,785	0	0
Xoterrenos S.A.	0	45,615	45,615	0
Vanton S.A.	0	3,964	0	0
Luandort S.A.	0	1,000	1,000	0
Energyhdine C.A.	0	375	375	0
Consortio E&E	0	0	81,912	0
Otros	1,924	3,270	0	0
	<u>1,924</u>	<u>2,789,972</u>	<u>1,735,884</u>	<u>1,008,981</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>
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>
Vigerano S.A.	0	1,684,201	891,413 (1)
Predial e Inversionista Lipidava S.A.	0	385,721	257,156
Denapor S.A.	0	84,846	73,031
Etinar S.A.	25,645	0	26,548
	<u>25,645</u>	<u>2,154,768</u>	<u>1,248,148</u>

(1) 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 Vigerano S.A. y la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los préstamos concedidos y recibidos entre relacionadas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Vigerano S.A.</u>		
Reembolsos	3,805,611	1,984,675
<u>Megatrading S.A.</u>		
Préstamos entregados	16,000	134,291
<u>Etinar S.A.</u>		
Préstamos entregados	10,900	0
<u>Predial e Inversionista Lipidava S.A.</u>		
Préstamos recibidos	128,565	0
<u>Denapor S.A.</u>		
Préstamos recibidos	40,000	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.

#### 8. OBRAS EN EJECUCIÓN

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las obras en ejecución se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>				
	<u>Saldos al</u> <u>31.12.2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas (1)</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldos al</u> <u>31.12.2019</u>
Torre Baró	2,860,285	1,251,476	(3,660,335)	(281)	451,145
Granollers	128,644	22,667	(145,276)	(1,079)	4,956
	<u>2,988,929</u>	<u>1,274,143</u>	<u>(3,805,611)</u>	<u>(1,360)</u>	<u>456,101</u>

	<u>2018</u>				
	<u>Saldos al</u> <u>31.12.2017</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Reversos</u>	<u>Ventas (1)</u>	<u>Saldos al</u> <u>31.12.2018</u>
Torre Baró	2,491,431	2,352,610	0	(1,983,756)	2,860,285
Granollers	61,000	68,563	0	(919)	128,644
Otras	5,601	0	(5,601)	0	0
	<u>2,558,032</u>	<u>2,421,173</u>	<u>(5,601)</u>	<u>(1,984,675)</u>	<u>2,988,929</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden a transferencias de costos de obra a través de facturas por reembolso a Vigerano S.A.

#### 9. INVERSIONES EN ACCIONES

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

	<u>% de</u> <u>participación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Etinar S.A.	5.65%	<u>163,618</u>	<u>163,618</u>
		<u>163,618</u>	<u>163,618</u>

## 10. 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	59,505	233,903
Fondos de garantía	105,782	104,865
Otras	25,011	14,796
	<u>190,298</u>	<u>353,564</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de cuentas por pagar en el largo plazo es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos de clientes (1)	39,852	3,296,241
Otras	5,107	43,540
	<u>44,959</u>	<u>3,339,781</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden a valores recibidos de los promitentes compradores por contratos de reserva para futura compraventa de villas en los conjuntos residenciales que a dicha fecha se encontraban situados dentro de la Urbanización Terranostra. Principalmente por las obras Torre Baró por US\$9,962 (2018: US\$2,485,028) y Granollers por US\$7,639 (2018: US\$763,846).

## 11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de los pasivos por impuestos corrientes se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto por pagar años anteriores	81,932	81,932
Impuesto por pagar del período	79	16,796
Impuesto a la renta por pagar (1)	3,585	11,933
	<u>85,596</u>	<u>110,661</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, incluye principalmente convenios de pago firmados con el Servicio de Rentas Internas por los anticipos de impuesto a la renta 2017 y 2018.

## 12. OTROS INGRESOS, NETO

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Servicios administrativos	50,844	130,267
Otros ingresos	0	8,363
Otros egresos	(1,257)	0
	<u>49,587</u>	<u>138,630</u>

### 13. 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 22%.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la conciliación entre la (pérdida) 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	(172)	77,665
Participación a trabajadores	0	(11,650)
Gastos no deducibles	<u>7,828</u>	<u>3,643</u>
Utilidad gravable	7,656	69,658
Impuesto causado	1,684	15,325
Anticipo determinado	<u>5,095</u>	<u>10,592</u>
Impuesto a las ganancias	<u>1,684</u>	<u>15,325</u>

### 14. PATRIMONIO

#### Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 1,000 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. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la reserva legal asciende a US\$3.913.

#### Resultados acumulados

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultados acumulados (1)	1,217,475	1,186,215
Resultados del ejercicio	<u>(1,856)</u>	<u>50,690</u>
	<u>1,215,619</u>	<u>1,236,905</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, los resultados acumulados incluyen principalmente el siguiente movimiento:

Con fecha 27 de diciembre del 2019 se firma Acta de Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas, donde se aprueban los siguientes ajustes, afectando los resultados acumulados con un efecto neto de US\$19,430:

Baja de cuentas activas y pasivas antiguas	<u>(19,430)</u>
	<u>(19,430)</u>

## 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

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

Con fecha 28 de diciembre del 2018, Vigerano 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 la Compañía entregó a Vigerano S.A. como parte de pago en compra de terreno; esto es, la suma de US\$1,041,078, sean liquidados contra los valores que Vigerano S.A. entregó a la Compañía 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 pagar a Vigerano S.A. por US\$891,413, ver Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

## 16. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Julio 21, 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.

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.