BONANOVA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(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; al diseño, construcción, planificación, supervisión y fiscalización de cualquier clase de obras arquitectónicas y urbanísticas.

Al 31 de diciembre del 2018, el 100% de los ingresos por reembolsos corresponden a facturación del proyecto Torre Baró a una compañía relacionada.

Al 31 de diciembre del 2018, el proyecto inmobiliario Torre Baró sigue en etapa de construcción con un avance del 32.75% (2017: 15.89%), ver Nota 8. OBRAS EN EJECUCIÓN.

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 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.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

a) Bases de elaboración

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

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la

fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

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

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.

- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.

- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

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

El efectivo y equivalentes al 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 e inversiones temporales cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez.

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) Obras en ejecución

Las obras en ejecución corresponden a los costos acumulados incurridos en la ejecución de las obras convenidas según contratos vigentes.

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

Al 31 de diciembre del 2017, 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:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria a partir de:
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

3. La Administración no prevé impactos en la aplicación de las normas antes mencionadas SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

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

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

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

a) Riesgo de crédito

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

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

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo del efectivo y equivalentes de efectivo está compuesto de la siguiente manera:

	2018	2017
Bancos	7,145	168,951
Caja	66	2,678
Inversiones temporales	0	701,487
	7,211	873,116

6. CUENTAS POR COBRAR

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

	2018	2017
Anticipos a proveedores	326,260	93,182
Clientes	95,338	95,338
	421,598	188,520

7. PARTES RELACIONADAS

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

	2018	2017
Megatrading S.A.	1,606,982	744,285
Consorcio E&E	81,912	0
Xoterrenos S.A.	45,615	45,000
Luandort S.A.	1,000	1,000
Energyhdine C.A.	375	375
Etinar S.A.	0	1,716,067
Predial e Inversionista Lipidava S.A.	0	50,000
Denapor S.A.	0	55,380
	1,735,884	2,612,107

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

	2018	2017
Denapor S.A.	890,000	890,000
José Macchiavello Almeida	118,981	150,239
Vigerano S.A. (1)	0	373,528
Islanok S.A.	0	700,000
	1,008,981	2,113,767

(1) Ver Nota 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Terminación de mutuo acuerdo del convenio de promesa de compraventa de terreno urbanizado y autorización de promoción inmobiliaria suscrito entre la Compañía y Vigerano S.A.

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

	2018	2017
Vigerano S.A. (1)	891,413	691,940
Predial e Inversionista Lipidava S.A.	257,156	187,157
Denapor S.A.	73,031	196,866
Etinar S.A.	26,548	33,426
Inmobiliaria Maccalmeida S.A.	0	5,000
	1,248,148	1,114,389

(1) Ver Nota 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Terminación de mutuo acuerdo del convenio de promesa de compraventa de terreno urbanizado y autorización de promoción inmobiliaria suscrito entre la Compañía y Vigerano S.A.

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

	2018	2017
Vigerano S.A. (1)	0	2,963,117
	0	2,963,117

(1) Ver Nota 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Terminación de mutuo acuerdo del convenio de promesa de compraventa de terreno urbanizado y autorización de promoción inmobiliaria suscrito entre la Compañía y Vigerano S.A.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los préstamos concedidos y recibidos entre relacionadas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

Durante los años 2018 y 2017, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	2018	2017
Vigerano S.A.		
Reembolsos	1,984,675	0
Megatrading S.A.		
Préstamos entregados	134,291	78,000

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 2018 y 2017, las obras en ejecución se componen de la siguiente manera:

	2018				
	Saldos al 31.12.2017	Adiciones	Reversos	Ventas (1)	Saldos al 31.12.2018
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
	2,558,032	2,421,173	(5,601)	(1,984,675)	2,988,929

	2017					
	Saldos al 31.12.2016	Adiciones	Ventas (1)	Saldos al 31.12.2017	Ajuste reestructu-ración (2)	Saldos al 31.12.2017 reestructurado
Torre Baró	611,509	1,879,922	0	2,491,431	0	2,491,431
Granollers	0	61,000	0	61,000	0	61,000
Otras	291,024	94,636	(221,679)	163,981	(158,380)	5,601
	902,533	2,035,558	(221,679)	2,716,412	(158,380)	2,558,032

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponden a transferencias de costos de obra a través de facturas por reembolso a Vigerano S.A.

(2) Al 31 de diciembre del 2018, incluye principalmente ajuste por US$158,380, ver Nota 14. PATRIMONIO, Resultados acumulados.

9. INVERSIONES EN ACCIONES

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

	% de participación	2018	2017
Etinar S.A.	5.65%	163,818	163,618
		163,818	163,618

10. CUENTAS POR PAGAR

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

	2018	2017
Proveedores	233,903	20,065
Fondos de garantía	104,865	84,928
Otras	14,796	10,615
	353,564	115,608

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de cuentas por pagar en el largo plazo es el siguiente:

	2018	2017
Anticipos de clientes (1)	3,296,241	2,750,585
Otras	43,540	29,883
	3,339,781	2,780,468

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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$2,485,028 (2017: US$2,430,628) y Granollers por US$783,846 (2017: US$285,889).

11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de los pasivos por impuestos corrientes se compone de la siguiente manera:

	2018	2017
Impuesto por pagar años anteriores	81,932	264,443
Impuesto por pagar del período	16,796	78,565
Impuesto a la renta por pagar (1)	11,933	10,516
	110,661	353,524

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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

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

	2018	2017
Servicios administrativos	130,267	140,617
Otros	8,363	22,914
	138,630	163,531

13. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22% (2017: 22%).

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

	2018	2017
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	77,665	92,771
Participación a trabajadores	(11,650)	(13,915)

Gastos no deducibles	3,643	20,780
Utilidad gravable	69,658	99,636
Impuesto causado	15,325	21,920
Anticipo calculado	10,592	4,509
Impuesto a las ganancias	15,325	21,920

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 2018 y 2017, la reserva legal asciende a US$3,913.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los resultados acumulados incluyen lo siguiente:

	2018	(Reestructurado, ver Nota 15) 2017
Resultados acumulados (1)	1,186,215	1,129,279
Resultado del ejercicio	50,690	56,936
	1,236,905	1,186,215

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la cuenta resultados acumulados incluye principalmente el siguiente movimiento:

Con fecha 26 de diciembre del 2018 se firma Acta de Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas, donde se aprueba los siguientes ajustes, afectando los resultados acumulados con un efecto neto de US$829,630.

Reconocimiento de ingresos de años anteriores	980,619
Reconocimiento de costos de obras terminadas	(158,380)
Regularización de saldos con partes relacionadas	50,031
Baja de cuentas activas y pasivas antiguas	(42,640)
	829,630

Por el efecto de los ajustes se reestructuraron los estados financieros de la Compañía por el año 2017 para fines de comparabilidad, ver Nota 15. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

15. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017, fueron reestructurados por lo siguiente:

ACTIVO CORRIENTE	
Efectivo y equivalentes de efectivo	
Saldo previamente reportado	803,116
Partida conciliatoria registrada en cuentas por cobrar	70,000
Saldo final, reestructurado	873,116
Cuentas por cobrar	
Saldo previamente reportado	147,533
Baja de cuentas antiguas	(54,351)
Reconocimiento de ingresos de años anteriores	95,338
Saldo final, reestructurado	188,520
Obras en ejecución	
Saldo previamente reportado	2,716,412
Reconocimiento de costos de obras terminadas	(158,380)
Saldo final, reestructurado	2,558,032
Otros activos	
Saldo previamente reportado	99,400
Partida conciliatoria reclasificada a efectivo	(70,000)
Saldo final, reestructurado	29,400
PASIVO CORRIENTE	
Cuentas por pagar	
Saldo previamente reportado	123,893
Baja de cuentas antiguas	(8,285)
Saldo final, reestructurado	115,608
Partes relacionadas	
Saldo previamente reportado	1,164,420
Regularización de saldos con partes relacionadas	(50,031)
Saldo final, reestructurado	1,114,389
PASIVO NO CORRIENTE	
Cuentas por pagar	
Saldo previamente reportado	3,669,175
Baja de cuentas antiguas	(3,426)
Reconocimiento de ingresos de años anteriores	(885,281)
Saldo final, reestructurado	2,780,468
PATRIMONIO	
Resultados acumulados	
Saldo previamente reportado	356,585
Reconocimiento de ingresos de años anteriores	980,619
Reconocimiento de costos de obras terminadas	(158,380)
Regularización de saldos con partes relacionadas	50,031
Baja de cuentas activas y pasivas antiguas	(42,640)
Saldo final, reestructurado	1,186,215

16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

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

Con fecha 28 de diciembre del 2018, la Compañía y Vigerano S.A. 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 (2017: US$373,528), 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 (2017: US$2,963,117), 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 (2017: US$691,940), ver Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Julio 9, 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.

Atentamente,

Ing. Pilar Ortiz
Contadora General