

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.