

DENAPOR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

DENAPOR S.A. fue constituida el 14 de enero del 2008 e inscrita en el Registro Mercantil el 21 de enero del mismo año. La actividad principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el 100% de los ingresos corresponden al proyecto inmobiliario Vista Lagos bloques B-1 y B-2 etapas Cuomo y Garda (2018: bloque B-1 etapa Cuomo), ver Nota 7. INVENTARIOS.

Al 31 de diciembre del 2019, el bloque B-2 etapa Garda se encuentra con un avance del 100% (2018: 55%), ver Nota 7. INVENTARIOS.

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 3 de julio del 2019.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico 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 convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada 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 representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

c) Inventarios

Los inventarios comprenden las obras en ejecución que corresponden a los costos incurridos y acumulados por las unidades habitacionales que son reconocidos en los resultados cuando se transfieren los riesgos y beneficios al comprador de las unidades habitacionales.

Se registran al costo de adquisición de los bienes y servicios contratados y/o adquiridos para la construcción de las distintas obras a cargo de la Compañía y por cuenta de los promitentes compradores – clientes.

d) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión están representadas por terrenos para la construcción de planes habitacionales.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente por su costo, el cual comprende su precio de adquisición, la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo, en caso de existir dichas circunstancias. Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se originan.

e) 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%.

f) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

La Compañía promueve y vende soluciones habitacionales, construidas por cuenta de partes relacionadas, sobre terrenos de propiedad de la Compañía.

Los ingresos por actividades ordinarias se reconocen por el precio de venta pactado por las unidades habitacionales, los cuales se registran en los resultados cuando el cliente -promitente comprador- y la Compañía cumplen con todo lo pactado en los respectivos contratos y a su vez el cliente también cumple y hace posesión efectiva del bien, momento en el que los riesgos y beneficios son transferibles al cliente. Los costos incurridos en estas obras se acumulan en la cuenta inventarios y son registrados con cargo a resultados cuando se reconocen los ingresos de los promitentes compradores, esto es cuando se transfieren al cliente las unidades habitacionales, una vez que se formulan las respectivas escrituras públicas y son inscritas en el registrador de la propiedad.

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.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

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

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

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

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 promitentes 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. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes	340	78,380
Anticipos a proveedores	297	27,161
Impuestos	14,047	0
Otras	0	3,411
	<u>14,684</u>	<u>108,952</u>

6. PARTES RELACIONADAS

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

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>	<u>Corto plazo</u>	<u>Largo plazo</u>
Etinar S.A.	1,023,483	0	127,879	
José Macchiavello Almeida	0	432,182	1,559,115	
Predial e Inversionista Lipidava S.A.	0	302,573	272,211	
Bonanova S.A.	0	84,846	73,030	
Dentra S.A.	0	11,992	0	
	<u>1,023,483</u>	<u>831,593</u>	<u>2,032,235</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>	<u>Largo plazo</u>
Vigerano S.A.	0	1,875,885	1,249,534	636,351
Bonanova S.A.	0	890,000	0	890,000
José Macchiavello Almeida	0	729,028	0	729,028
Xoterenos S.A.	0	410,123	410,123	0
Inmobiliaria Maccalmeida S.A.	0	152,901	158,282	0
Predial e Inversionista Lipidava S.A.	0	119,000	0	119,000
Megatrading S.A.	0	90,698	91,371	0
Etinar S.A.	31,153	0	17,214	0
	<u>31,153</u>	<u>4,267,635 (1)</u>	<u>1,926,524</u>	<u>2,374,379 (1)</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las cuentas por pagar con partes relacionadas a largo plazo incluyen principalmente saldo por US\$2,374,379 correspondientes al convenio de inversión para el proyecto "Vista Lagos", ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

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

8. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el movimiento de la propiedad de inversión es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Terreno</u>		
Salo inicial, neto	1,993,483	2,374,379 (1)
Transferencias (2)	<u>(398,697)</u>	<u>(380,896)</u>
Saldo final, neto	<u>1,594,786</u>	<u>1,993,483</u>

(1) Ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

(2) Ver Nota 7. INVENTARIOS.

9. 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	75,395	90,933
Otros pasivos (1)	600,000	600,000
Otras cuentas por pagar	<u>17,996</u>	<u>28,408</u>
	<u>693,391</u>	<u>719,341</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde a valores recibidos de inversionistas para fortalecer el financiamiento del proyecto Vista Lagos, pasivos sin vencimiento definido a una tasa de interés del 10.8% anual.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos de clientes (1)	<u>48,103</u>	<u>569,563</u>
	<u>48,103</u>	<u>569,563</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponden a anticipos recibidos para reserva de villas en las etapas: i) "Constanza B-3" por US\$21,971 y "Garda B-2" por US\$26,132 (2018: US\$569,563).

10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, de acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25%

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la conciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad (pérdida) antes del impuesto a las ganancias	13,906	(28,796)
Gastos no deducibles	<u>57,070</u>	<u>58,146</u>
Utilidad gravable	70,976	29,350
Impuesto causado	17,744	7,338
Anticipo de impuesto	<u>27,920</u>	<u>0</u>
Impuesto a las ganancias	<u>17,744</u>	<u>7,338</u>

11. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 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\$350.

Resultados acumulados

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 27 de diciembre del 2019, se aprueba la regularización de saldos afectando los resultados acumulados en US\$210.

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 26 de diciembre del 2018, se aprueba la regularización de saldos con partes relacionadas afectando los resultados acumulados en US\$12,720.

12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Convenio de inversión privada para el proyecto "Vista Lagos"

Mediante convenio del 15 de julio del 2015, Predial e Inversionista Lipidava S.A., Vigerano S.A., Bonanova S.A. y José Macchiavello Almeida cancelan el precio de la cesión de derechos a favor de DENAPOR S.A. por parte de Etinar S.A., derechos del terreno donde se levanta el conjunto residencial Vista Lagos ubicado en la Isla Mocolí. Compromiso formalizado el 8 de julio del 2016, mediante escritura pública por permuta donde MMG Trust Ecuador S.A. administradora del Fideicomiso Desarrollo Inmobiliario Mocolí con autorización de Etinar S.A. cede formalmente los derechos a DENAPOR S.A. por 10,792.63 m² de terreno en la etapa C, dentro del gran proyecto de la Urbanización Puerto Mocolí por el precio de US\$2,374,379.

Con fecha 7 de marzo del 2017, el Fideicomiso Desarrollo Inmobiliario Mocolí facturó la venta a DENAPOR S.A. del terreno. La Compañía contabilizó la propiedad como un activo en dicha fecha, ver Nota 8. PROPIEDAD DE INVERSIÓN.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía presenta saldos por pagar relacionados con este convenio por US\$2,374,379, ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 5, 2020) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos, excepto por la situación que se describe a continuación:

Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas.

Como se describe en la Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, la Compañía al dedicarse a actividades de construcción, la Compañía forma parte del Plan Piloto de reactivación de la construcción para servir de ejemplo de organización e implementación de los protocolos Covid-19 que permita mantener su actividad productiva y la salud de sus trabajadores. Las ventas se vieron afectadas por la paralización de 30 días de su actividad, pero dado que se tiene contratos firmados que no han sido suspendidos por los clientes, la Compañía redoblará esfuerzos para cumplir con las metas propuestas. En relación con los costos, estos no se incrementarán, al preverse una caída sustancial en la economía, donde la demanda de materiales de construcción se reducirá a nivel nacional, sin afectar mayormente a la utilidad proyectada.

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.