

VERMIGLIO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresadas en USDólares)

A. VERMIGLIO S.A.

Se constituyó el 3 de julio de 2008 en la ciudad de Guayaquil; tiene como objeto principal la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El 20 de abril de 2011, mediante inscripción en el Registro Mercantil, se resolvió la fusión con Casablem S.A.; mediante el proceso de absorción se incrementó su capital en US\$800.

La Compañía actualmente está a cargo de la ejecución del Proyecto Sambocity, ubicado en Vía la Aurora en el Cantón Daule. Las villas de las etapas Hollywoody Manhattan están construidas en el 100%; con relación a Madison Park se están construyendo 60 villas y las 29 restantes se construirán entre el 2018 y 2019. Adicionalmente se entregarán en venta 285 terrenos según el siguiente detalle:

Hollywood	5
Manhattan	4
Madison	277
	<u>286</u>

Actualmente la Administración espera mejorar los indicadores principalmente con aportes de los accionistas y gestionar una inyección de efectivo, que le permita continuar con la urbanización de los terrenos disponibles y concluir con la entrega de las viviendas pendientes. Se espera obtener resultados en el mediano plazo.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, han sido emitidos con autorización de fecha 17 de julio de 2018 por parte del Gerente General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

A continuación se describen las bases de presentación utilizadas para elaborar los estados financieros:

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2017), que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros adjuntos y sus notas.

VERMIGLIO S.A.

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS: (Continuación)

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados no corrientes, que son valorizadas en base a métodos actuariales. En el caso del costo histórico, los activos se registran por el importe del activo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Moneda local: A partir del 10 de enero de 2000 el Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

A continuación mencionamos las principales políticas contables utilizadas por la administración en la preparación de los estados financieros adjuntos:

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Instrumentos financieros:

- Activos financieros - Cuentas por cobrar clientes y relacionadas: Las cuentas por cobrar comerciales corresponden a los montos adeudados por sus clientes originados por la venta de bienes inmuebles. Las cuentas por cobrar relacionadas corresponden a valores asumidos por Vermiglio S.A., que son compensados con los valores por pagar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a doce meses cortados desde la fecha de estado de situación financiera.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación. Los activos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo financiero.

- Pasivo financiero reconocido a valor razonable - Cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar, relacionadas y obligaciones financieras: Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes (vencimiento menor a doce meses) se reconocen a su valor razonable, ya que no generan intereses por lo que su valor razonable y costo amortizado son equivalentes. Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

VERMIGLIO S.A.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

Las cuentas por pagar a relacionadas se originan principalmente por préstamos. Las otras cuentas por pagar incluyen obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas.

Los intereses devengados que corresponden a préstamos otorgados por sus accionistas utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gastos financieros.

Un pasivo se liquida cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

Inventarios: Registran los costos capitalizados de insumos y materiales, mano de obra y otros gastos incurridos en la construcción de viviendas, sobre las cuales no existe escritura de venta.

Anticipos de clientes: Registra los valores entregados por los clientes para la futura compra de los bienes inmuebles.

Muebles y equipos: Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas; mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

La vida útil estimada de los muebles y equipos es como sigue:

<u>Activos</u>	<u>Vida útil en</u>	
	<u>Años</u>	<u>%</u>
Muebles y enseres	10	10
Vehículos	5	20
Equipo de computación	3	33.33

El gasto por depreciación de los muebles y equipos se registra en los resultados del año.

La vida útil y el método de depreciación de los muebles y equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico. Si procede se ajustan de forma prospectiva.

La Administración no estableció un valor residual considerando que su valor recuperable al término de la vida útil, no es significativo.

VERMIGLIO S.A.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

Las pérdidas y ganancias por la venta de los muebles y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables.

Deterioro del valor de los activos no financieros: El valor de un activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso). La Compañía evalúa al final de cada ejercicio económico anual si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

La pérdida por deterioro del valor se reconoce en el resultado del periodo, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra norma. Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos revaluados se trata como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra norma.

A la fecha de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro que deban ser reconocidos.

Otros activos corrientes- Proyectos en desarrollo: Comprenden los gastos operativos y costos asociados con el desarrollo, implementación y puesta en marcha de las etapas del Proyecto Inmobiliario.

Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente, se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las unidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La normativa tributaria vigente exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Beneficios de empleados no corrientes: Comprenden las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio, que se contabilizan según estudio preparado por un perito actuarial. El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos y el costo del servicio presente relacionado se determina en base al método de la unidad de crédito proyectada. Las provisiones se registran contra resultado del periodo.

VERMIGLIO S.A.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

Derechos fiduciarios: Se registran por el valor del aporte entregado al Fideicomiso.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de la venta de viviendas en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, pueden ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace entrega de la vivienda al comprador.

Son registrados de acuerdo a convenio de promesa de venta y cuando se efectúa la transferencia de dominio, una vez cancelada la totalidad del bien.

Costos y gastos ordinarios: Los gastos que se relacionan con el período, se registran en resultados cuando se conocen.

Gastos financieros: Se originan en préstamos para capital de trabajo. Los gastos por intereses se contabilizan como gastos en el período en que se incurren.

Normas internacionales de información financiera emitidas:

Nuevas normas internacionales de información financiera y enmiendas vigentes:

Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. - partir del 1 de enero de 2017 entraron en vigor las siguientes modificaciones a las normas internacionales de información financiera:

<u>Modificación emitida</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Sujet de modificación</u>
Modificaciones a la NI 12 Estado de Flujos de Efectivo	Enero de 2016	Las modificaciones responden a la necesidad de mejorar la información proporcionada a los usuarios de los estados financieros en relación con los pasivos que surgen de actividades de financiación y requieren que las entidades revelen la información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación incluyendo tanto los derivados de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivo.
Modificaciones a la NI 12 Impuesto a las Ganancias	Enero de 2016	Las modificaciones aclaran los requerimientos de reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable.
Modificaciones a la NI 12 Información a Revelar sobre Participaciones y otras inversiones	Enero de 2016	Las modificaciones aclaran los requerimientos de revelar información sobre inversiones en subsidiarias, empresas conjuntas o asociados que están clasificados como mantenidos para la venta.

VERMIGLIO S.A.

C RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES (Continuación)

La adopción de estas modificaciones no tuvo un impacto significativo sobre los estados financieros de la Compañía y sus revelaciones.

Normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas aún no vigentes:

A continuación se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

<u>Norma internacional de Información Financiera</u>	<u>Sujeto de modificación</u>	<u>Fecha de entrada en vigor</u>
NIIF 9 Instrumentos Financieros	El Consejo realizó modificaciones a los requerimientos de clasificación y medición para activos financieros, abordando un rango limitado de cuestiones de aplicación e introduciendo una categoría de medición de "valor razonable con cambios en otro resultado integral" para instrumentos de deuda simples concretos. El Consejo también añadió a la NIIF 9 los requerimientos de deterioro de valor relacionados con la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas sobre los activos financieros de una entidad y los compromisos de ampliar el crédito. Este modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada es contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida (de conformidad con la NIC 39); la diferencia consiste en que ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.	1 de enero de 2018

C RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

Norma Internacional de Información Financiera	Sujeto de modificación	Fecha de entrada en vigor *
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	Esta norma deroga a NIC 13, NIC 11 y las interpretaciones respectivas. El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas: 1. Identificar el contrato (o contratos) con el cliente. 2. Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato. 3. Determinar el precio de la transacción. 4. Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato. 5. Reconocer el ingreso cuando o a medida que la entidad satisfaga una obligación de desempeño. La norma también incluye un conjunto consolidado de requerimientos de información a revelar que darán lugar a que una entidad proporcione a los usuarios de los estados financieros información íntegra sobre la naturaleza, importe, valoración e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y otros flujos de efectivo que surgen de los contratos de la entidad con sus clientes.	1 de enero de 2018
NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	Eliminación de exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan por primera vez las NIIF.	1 de enero de 2013
NIIF 2 Pagos Basados en Acciones	Las modificaciones proporcionan requerimientos para la contabilización de los efectos de las condiciones para la irrevocabilidad y las condiciones distintas a las de las de irrevocabilidad de la concesión sobre la medición de un pago basado en acciones que se liquide en efectivo; las transacciones con pagos basados en acciones con una característica de liquidación por el neto por causa de obligaciones fiscales de retener; y una modificación de los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia la clasificación de la transacción de liquidarse en efectivo a liquidarse con instrumentos de patrimonio.	1 de enero de 2018
NIC 25 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	Medición a valor razonable de una asociada o negocio conjunto.	1 de enero de 2018

VERMIGLIO S.A.

C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES (continuación)

Norma Internacional de Información Financiera	Sujeto de modificación	Fecha de entrada en vigor *
NIIF 16 Arrendamientos	La nueva norma deroga la NIC 17 e interpretaciones relacionadas y establece los principios básicos para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.	1 de enero de 2019
NIC 40 Propiedades de inversión	La aclaración sobre la transferencia de una propiedad de inversión desde o hacia sí o está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018
NIIF 4 Contratos de seguros	La modificación permite a las entidades que están dentro del alcance de la NIIF 4 la opción de aplicar la NIIF 9 o su exención temporal.	1 de enero de 2018

* La aplicación anticipada es posible, a menos que se señale lo contrario.

La aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4) aborda las preocupaciones surgidas de las diferentes fechas de vigencia de la NIIF 9 y la próxima Norma sobre contratos de seguro. Las modificaciones introducen dos enfoques opcionales:

- Una exención temporal - las entidades cuyas actividades están predominantemente conectadas con seguro pueden optar por continuar aplicando la NIC 39 en lugar de la NIIF 9. Esta exención temporal opcional de la NIIF 9 está disponible hasta el 2021.
- Un enfoque de la superposición - todas las entidades que emiten contratos de seguro y aplican la NIIF 9 pueden optar por reclasificar en otro resultado integral, la diferencia en los importes reconocidos en el resultado del período para activos financieros elegibles entre aplicar la NIIF 9 o aplicar la NIC 39.

La Administración de la Compañía, prevé que la aplicación de la NIIF 9 y NIIF 15 tendrá un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. No obstante, a la fecha de emisión de los estados financieros, aun no es posible estimar ese efecto de manera razonable.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsiguientes.

VERMIGLIO S.A.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES (Continuación)

Deterioro de activos: A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Provisiones para jubilación patronal y desahucio: El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basado en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones para estos beneficios.

El actuari contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año. La tasa de descuento utilizada es el rendimiento de los bonos corporativos de alta calidad del mercado ecuatoriano.

Estimación de vidas útiles de muebles y equipo: La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota C.

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS:

Tal como requiere el párrafo 31 de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 7, la continuación se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la Compañía está expuesta a la fecha de los estados financieros:

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos. A la fecha de los estados financieros, no existen cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas.

La administración no cuenta con políticas y procedimientos formalizados para mitigar el riesgo de crédito. La Gerencia General es la principal responsable de la medición y mitigación de este riesgo.

A la fecha de los estados financieros el efectivo en bancos se mantiene en entidades financieras con una excelente calificación de riesgo otorgada por un tercero independiente.

VERMIGLIO S.A.

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (Continuación)

Riesgo de mercado: El riesgo de mercado es el riesgo a las pérdidas del valor de un activo asociado a la fluctuación de su precio en el mercado, y está asociado al riesgo de tasa de interés, al riesgo de tasa de cambio, y a otros riesgos de precio.

A la fecha de los estados financieros, la principal exposición al riesgo de mercado está relacionada con las obligaciones financieras que devengan intereses (riesgo de tasa de interés). Por otro lado, todas las transacciones se realizan en Dólares de los Estados Unidos de América.

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

A la fecha de los estados financieros, la principal exposición al riesgo de liquidez surge de las obligaciones con relacionadas. Sin embargo, estas obligaciones pueden ser renegociadas.

Adicionalmente los activos corrientes cubren adecuadamente los pasivos corrientes.

F. GESTIÓN DE CAPITAL

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

G. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	(1) 4,092	9,871
Bancos locales	(2) 7,301	352,959
	<u>11,393</u>	<u>362,830</u>

(1) Corresponde a los saldos mantenidos en caja general por US\$12,492 (US\$8,271 en el 2016), caja chica por US\$1,300 (US\$1,300 en el 2016), y fondo rotativo de escrituración por US\$300.

(2) Incluye principalmente US\$47,691 mantenidos en la cuenta corriente de Banco del A.stro S.A.

VERMIGLIO S.A.

H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Cientes Sambocity	411,649	409,937
Cuentas por cobrar Administrifondos	1,028	1,800
Produbienes S.A.	1,877	2,721
Distribuidora Farmacéutica Ecuatoriana Difarm S.A.		2,992
Cientes Produbienes Convenio	19,978	19,978
Fidicomiso Villa España 2 Urbanis (1)	51,640	100,655
Aiz S.A.	296	
Vixticorp S.A.	113	
	<u>491,581</u>	<u>538,083</u>

(1) Corresponde a reembolsos de gastos, gerencia de proyectos y asesoría administrativa.

I. INVENTARIOS:

Corresponden a los inventarios terminados de los modelos A yssa, Cindy y Megan.

J. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Leonardo Noboa (1)	811,900	881,261
Savicorp S.A.	121,699	128,699
Hidrosa S.A.	54,409	54,409
Cialmo S.A.	21,541	28,541
Elba Antepara Martillo	21,171	27,982
Distribuidora Henriques S.A.		
Dihenriques	21,231	23,231
Otros menores	5,340	152,235
	<u>1,130,291</u>	<u>1,296,358</u>

(1) Valores entregados como anticipo, primordialmente para el registro de avalúos de solares del lago y por aportes de 7.7 hectáreas.

K. OTROS ACTIVOS CORRIENTES:

Corresponden a los costos directamente relacionados con los trabajos de construcción, vías de acceso y urbanización del Proyecto Sambocity, así como los costos de adecuación y equipamiento del mismo y derechos fiduciarios corrientes.

VERMIGLIO S.A.

K. OTROS ACTIVOS CORRIENTES (Continuación)

A continuación el total de del Proyecto Sambocity por etapa

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Etapa Hollywood	1.83.864	1,794,408
Etapa Manhattan	3.46.793	3,492,161
Etapa Madison	9.97.308	8,309,962
Etapa Broadway	2.40.246	4,261,364
Etapa Sambocity Fase 2	2.12.992	2,510,086
Etapa Plaza Sambocity	1.47.924	1,716,309
Proyecto Lago	1.25.424	1,257,424
Proyecto América Central		804,512
Proyecto Sambocity	380	
Edificio Plaza Sambocity bloque A	3.456	
	<u>22.58.1387</u>	<u>24,146,226</u>

L. MUEBLES Y EQUIPOS

	Trámites de compra	Equipos en construcción	% recibidos	Costo
Costo				
Saldo a 31-12-2016	133.793	2.500	96.991	209.672
Adiciones	873	574		1,224
Disposiciones				77.144
Saldo al 31-12-2017	134.666	3.074		132,732
Adiciones		2.450		2,892
Disposiciones		11.000		132,828
Saldo al 31-12-2018				
Costo				
Saldo a 31-12-2018	135.792	3.000	87.225	111,931
Adiciones	12.070	1.040	1.000	2.962
Disposiciones				68.670
Saldo al 31-12-2019	147.862	4.040		56.000
Adiciones	19.336	1.000		15,589
Saldo al 31-12-2020	167.198	5.040		82,579
Saldo al 31-01-2021	167.198	5.040	13.085	94,721
Saldo al 31-12-2021	167.198	5.040		90,000
Saldo al 31-12-2022	167.198	5.040		55,069

M. DERECHOS FIDUCIARIOS

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Plaza Cívica (Nota CC.1)	1,743,084	1,746,084
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Urbanis Sambocity (Nota CC.2)	50,232	50,232
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Vermiglio TFG-3.9	710,636	710,636
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Mercantil Amagüa (Nota CC.4)	180,830	180,830
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Cartera Urba-Sambo Banco del Austro S.A.	20,967	20,967
Derechos Fiduciarios Fideicomiso seguimiento y control inmobiliario	47,092	47,092
Derechos Fiduciarios Fideicomiso cartera Vermiglio TF G3.3 Austro (Nota CC.3)	90,000	90,000
Fideicomisos de administración de flujos Vermiglio	1,000	11,000

VERMIGLIO S.A.

M. DERECHOS FIDUCIARIOS: (Continuación)

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Ve Dos Urbanisil (Nota C.5.5)	1,749,381	1,749,381
Fideicomiso Madison I - IV	000	
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Madison II (Nota C.6)	298,373	298,373
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Madison III	3,961	3,961
Derechos Fiduciarios Fideicomiso Sambocity	248	1,248
	<u>4,861,537</u>	<u>4,909,804</u>

N. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores locales	(1)	2,161,199	2,161,199
Proveedores trueque	(2)	150,875	150,875
Documentos por pagar	(3)	286,256	286,256
Otras varias		9,455	9,455
		<u>2,598,190</u>	<u>2,607,785</u>

(1) Incluye principalmente US\$302,889 (US\$298,677 en el 2016) a Vixicorp S.A., US\$181,643 (US\$134,942 en el 2016) a Fideicomiso Mercantil Franchir, US\$168,453 (US\$168,453 en el 2016) a Inesa S.A., US\$131,167 (US\$37,252 en el 2016) a Compañía de Vigilancia y Seguridad Privada Segurvip Cía. Ltda., US\$113,965 (US\$109,616 en el 2016) a QBE Seguros Colonial S.A., y US\$116,551 (US\$116,551 en el 2016) a Fz Construcciones S.A.

(2) Incluye principalmente US\$213,804 (US\$150,875 en el 2016) a Constructora Cribeca S.A. y US\$84,658 (US\$84,658 en el 2016) a Industrial Katon S.A. Inkatonsa.

(3) Incluye principalmente pagarés endosados por US\$119,225 (US\$169,225 en el 2016) a Esumafepa Construcciones S.A. y US\$112,316 (US\$112,816 en el 2016) a Escuela Superior Politécnica del Litoral.

O. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Porción corriente de obligaciones con instituciones financieras	(1)	8,529,938	8,529,938
Interés bancario acumulado por pagar		184,777	184,777
		<u>8,714,715</u>	<u>8,714,715</u>

VERMIGLIO S.A.

O. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS (Continuación)

(1) Corresponde al siguiente detalle:

Banco	Fecha de		Tasa	Al 31 de diciembre de	
	Emisión	Vencimiento		2017	2016
Banco del Austro S.A.	10-12-2015	10-12-2016	5.76%		350.000
Banco del Austro S.A.	12-02-2016	08-02-2016	5.76%		149.000
Banco del Austro S.A.	29-11-2015	29-05-2017	10.21%		2.967.000
Banco del Austro S.A.	31-10-2016	22-03-2017	10.21%		294.000
Banco del Austro S.A.	22-07-2015	24-01-2017	10.21%		231.974
Banco del Austro S.A.	19-08-2015	13-02-2017	10.21%		800.000
Banco del Austro S.A.	29-11-2016	28-02-2017	10.21%		300.000
Banco del Pacífico S.A.	01-02-2016	31-01-2017	6.95%		149.050
Banco del Pacífico S.A.	25-03-2016	28-12-2017	6.95%		1.673.335
Banco del Guayaquil S.A.	24-11-2016	23-01-2017	7.21%		159.741
Mutualista Pichincha	30-09-2016	29-12-2016	10.21%		120.000
Banco del Pacífico S.A.	23-04-2016	18-01-2018	9.95%		300.000
Banco del Pacífico S.A.	09-11-2016	10-02-2018	9.95%		1.080.000
Mutualista Pichincha	29-02-2016	01-03-2018	9.34%		500.724
Banco del Austro S.A.	13-06-2017	12-12-2017	5.90%	1.255.900	
Banco del Austro S.A.	03-12-2017	04-06-2018	5.90%	207.554	
Banco del Austro S.A.	08-09-2017	05-03-2018	7.90%	702.001	
Banco del Pacífico S.A.	30-10-2017	23-04-2019	9.16%	2.919.520	
Mutualista Pichincha	17-11-2017	16-02-2018	9.84%	429.578	
				5.614.553	5.044.627
Menos: Porción corriente				5.399.654	3.529.635
				514.899	514.899

P. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Con la administración tributaria	(1)	116.351	218.619
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		12.322	16.069
Beneficios sociales	(2)	37.722	66.193
Otras obligaciones	(3)	37.240	79.015
		193.635	379.896

(1) Corresponde al impuesto al valor agregado.

(2) Corresponde al siguiente detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Décimo tercer sueldo	966	1.121
Décimo cuarto sueldo	4.406	4.109
Vacaciones	37.350	22.240
Liquidación de haberes		38.723
	37.722	66.193

(3) Corresponde al siguiente detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Universidad C. I. I. I. I.	37.240	
Superintendencia de Compañías		
Valores y Seguros		31.133
Gobierno Autónomo Descentralizado		
Ilustre Municipalidad del Cantón Daule		47.882
	37.240	79.015

VERMIGLIO S.A.

Q. ANTICIPO DE CLIENTES:

Corresponden a bonos entregados por los clientes para la compra de los bienes inmuebles.

R. OBLIGACIONES CON TERCEROS:

Corresponde a los valores adeudados en las siguientes condiciones:

	Fecha de		Tas:	Al 31 de diciembre de	
	Emisión	Vencimiento		2017	2016
Fidelcomiso Franchis	30/06/2016	30/06/2017	8.70%	2,000,000	2,000,000
Fidelcomiso Gasplus	30/11/2014	31/06/2016	8.70%	1,650,346	1,775,346
Fidelcomiso Terrabien	08/11/2016	07/12/2021	N/A	374,189	374,189
Ratner S.A.	11/03/2016	25/01/2017	9.33%	60,000	210,000
Wellington Minerals Australia Mining Limited	09/09/2016	28/11/2016	6.33	400,000	400,000
Emerging Capital LLC	12/10/2016	11/10/2021	N/A	320,000	320,000
Rig Global Select Latin American Fund Ltd.	N/D	N/D	N/D	44,530	44,530
RamziCorp	N/D	N/D	(1+9.33%)	241,829	745,296
Fidelcomiso Franchis	N/A	N/A	N/A	1,000,000	
(1) Provisión corriente				6,090,894	5,869,361
				<u>5,308,705</u>	<u>2,610,000</u>
				<u>894,189</u>	<u>3,259,361</u>

N/A: No aplica

N/D: No disponible

(1) Corresponde al contrato ocasional de compra venta de cartera.

S. OTROS PASIVOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Otras cuentas por pagar	(1)	54,623	64,928
Bonos Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda	(2)	1,205,000	1,205,000
		<u>1,259,623</u>	<u>1,269,928</u>

(1) Incluye principalmente a canjes pendientes de Sambor City por US\$417,763 a Vixticorp S.A. y US\$3,907 a Consjalka S.A.

(2) Corresponder a la asignación del Ministerio de Desarrollo para los clientes que apliquen al bono para la adquisición de vivienda en los proyectos que comercializa la Compañía.

T. INGRESOS DIFERIDOS:

Corresponden a un contrato de concesión comercial celebrado con Ecuafarmacias & Asociados S.A. por un local comercial bajo el nombre de Pharmacy, cuyo vencimiento es en el año 2020.

VERMIGLIO S.A.

U. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Garplus S.A.		2,286,529
Garplus S.A. intereses		231,511
Garplus S.A. 2	2,80,815	452,500
Farlin Overseas	71,551	452,500
	<u>3,51,366</u>	<u>3,423,040</u>

V. PATRIMONIO

Capital social: Representan 4.600,800 acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación a valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Resultados acumulados: La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno permite la amortización de las pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieran dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada periodo del 25% de dichas ganancias. Las pérdidas acumuladas corresponden a pérdidas de años anteriores. La utilización de este beneficio tributario dependerá de los resultados que se obtengan.

W. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con el artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible. Para el ejercicio económico 2018 la tarifa del impuesto a la renta será del 25% (Ver Nota FF).

La tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participes, conyuyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación igual o superior al 50% del capital social. Cuando la participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del 28 de diciembre de 2016, se expiden las normas que establecen las condiciones, plazos y las excepciones para informar la composición societaria, y aprobar el "Anexo de Accionistas, Participes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores", en donde indica que, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, si el sujeto obligado no presenta el anexo previo a la declaración de impuesto a la renta aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible. Asimismo, si el sujeto obligado reporta la información de manera incompleta o incorrecta, aplicará la tarifa del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación no reportada.

VERMIGLIO S.A.

W. IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquél en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad antes del cálculo del impuesto sobre la renta. Durante los años 2017 y 2016, la Compañía no generó base para el cálculo de este beneficio.

La base del cálculo para determinar la base imponible de impuesto a la renta de la Compañía fue el siguiente:

	2017	2016
Pérdida del ejercicio	(3.762)	(419.806)
Más: Gastos no deducibles	9.207	270.097
Base imponible para el impuesto a la renta	5.445	(149.709)
Impuesto a la renta (usado)	9.698	
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal	16.134	214.925
Saldo del anticipo pendiente de pago	11.064	
Menos: Rebaja del 4 % de saldo del anticipo	4.426	
Anticipo reducido	6.638	
Saldo pendiente de pago del anticipo	6.638	
(-) Retenciones en la fuente realizadas en el ejercicio fiscal	24.042	11.064
(-) Crédito tributario de años anteriores	11.595	
Saldo a favor de Contribuyente	38.999	11.064

X. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

	Años terminados al	
	31/12/2017	31/12/2016
Ventas de villas Sambocity	4.6583	2.049.582
Ventas de terrenos	4.517.599	44.635
Ventas de locales Plaza Sambocity	0.560	202.517
Prestación de servicios	1.204.888	781.391
Descuentos en ventas	(2.100)	(13.600)
Ingresos por concesión	16.473	31.936
Intereses ganados	162	20
	6.399.765	3.076.481

VERMIGLIO S.A.

Y. COSTOS DE VENTA:

	Años terminados al	
	31/12/2017	31/12/2016
Costo de venta de villas	461.648	1.989.956
Costo de venta de terreno	3.503.207	59.077
Costo de venta América del Norte	1.261.740	1.031.124
Costo de venta Plaza Sambocity	51.093	189.973
	<u>5.277.688</u>	<u>3.270.130</u>

Z. OTROS INGRESOS:

	Años terminados al	
	31/12/2017	31/12/2016
Otros ingresos	13.018	110.250
Recuperación de costos	17.045	2.146.072
América del Norte	17.552	1.063.050
Utilidad en venta de propiedad, planta y equipo		29.645
	<u>27.615</u>	<u>3.349.017</u>

AA. OTROS EGRESOS:

	Años terminados al	
	31/12/2017	31/12/2016
Recuperación de ingresos	100.928	2.146.541
Otros gastos	103.066	251.155
	<u>203.994</u>	<u>2.397.696</u>

BB. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:

A continuación se presenta un resumen de los saldos con compañías y partes relacionadas:

Cuentas y documentos por cobrar	País	Transacción	Al 31 de diciembre de	
			2017	2016
Cuentas y documentos por cobrar corrientes				
Construiscosmos S.A.	Ecuador	Préstamo	147.475	3.280
Fideicomiso Villa Estrella Des Urbanis II	Ecuador	Comercial		281.168
Fideicomiso Madison	Ecuador	Comercial	431.180	1.854.310
Fideicomiso Sambocity	Ecuador	Comercial		238
Fideicomiso Madison IV	Ecuador	Comercial	31.054	
Promotora inmobiliaria Urbanis Prourbanis S.A.	Ecuador	Comercial	1.228.723	
			<u>1.838.432</u>	<u>2.118.996</u>
Cuentas y documentos por cobrar no corriente				
Promotora inmobiliaria Urbanis Prourbanis S.A.	Ecuador	Préstamos	2.250.000	2.250.000
			<u>2.250.000</u>	<u>2.250.000</u>

VERMIGLIO S.A.

BB. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS. (Continuación)

Cuentas y documentos por pagar corrientes:		Al 31 de diciembre de	
Relacionada	País	Transacción	2017 2016
Promotora inmobiliaria Urbanis S.A.	Ecuador	Comercial	3,441
Fideicomiso Samborombi	Ecuador	Comercial	75,813
Fideicomiso Villa España Dos Urbanis II	Ecuador	Comercial	63,190 65,344
Fideicomiso Madison	Ecuador	Comercial	270
			<u>39,273 68,785</u>
Cuentas y documentos por pagar no corrientes:			
Relacionada	País	Transacción	
Gaston Alarcón Elizalde	Ecuador	Cesión de obligaciones	53,408 53,406
Mayra Haring Lama	Ecuador	Cesión de obligaciones	29,437 29,437
Sylvia Alarcón Elizalde	Ecuador	Cesión de obligaciones	4,600 4,600
Asociación de profesores de la Espol	Ecuador	Cesión de obligaciones	31,186 31,186
Sedate Investments Inc.	Panamá	Préstamos	260,419 260,419
Kovland S.A.	Ecuador	Dividendos	45,175 145,175
Parlin Overseas S.A.	Inglaterra	Préstamos	48,622 45,622
			<u>572,807 572,807</u>

Se realizaron las siguientes transacciones con relacionada:

Operaciones de activo:

Relacionada	País	Transacción	US\$
Construcciones S.A.	Ecuador	Comercial	147,475
Fideicomiso Macisco I-IV	Ecuador	Comercial	144,889
			<u>292,364</u>

Operaciones de pasivo:

Relacionada	País	Transacción	US\$
Promotora Inmobiliaria Urbanis S.A.	Ecuador	Préstamos	1,000,000
			<u>1,369,806</u>

Operaciones de ingreso:

Relacionada	País	Transacción	US\$
Fideicomiso Villa España Dos Urbanis II	Ecuador	Comercial	402,045
Fideicomiso Madison II	Ecuador	Préstamos	124,000
			<u>526,045</u>

VERMIGLIO S.A.

CC. RESUMEN DE ESCRITURAS DE DERECHOS FIDUCIARIOS:

CC.1 FIDEICOMISO MERCANTIL SAMBOCITY (PLAZA C. /ICA):

Fecha de constitución	: 25 de enero de 2010
Constituyentes	: A) Savicorp S.A. B) Sambocity S.A.
Fiduciaria	: Morgan & Morgan Fiduciary & Trust Corporation S.A.
Bienes Fideicomitidos	: Un lote de terreno ubicado en la parroquia Urbana Satélite La Aurora con 4.091,19 m ² .
Finalidad	: El fideicomiso sirva de garantía para que Sambocity S.A. reciba el valor del terreno que la promotora se obligó satisfacer a su favor en el convenio complementario.
Cesión de derechos fiduciarios	: El 19 de mayo de 2010, mediante Escritura de Cesión de Derechos por parte de la Compañía Sambocity S.A. da en venta y perpetua enajenación a la Compañía Vermiglio S.A. el ciento por ciento de los derechos fiduciarios del beneficio que le corresponde en el Fideicomiso Mercantil Sambocity, correlativos al lote de terreno ubicado en la parroquia La Aurora con 4.091,19 m ² . Esta Cesión de Derechos fiduciarios implica además la transferencia de obligaciones que por la parte beneficiaria se determina en el contrato de Fideicomiso.
Comodato, custodia y tenencia	: La fiduciaria recibe los bienes fideicomitidos de forma anticipado, y entrega a título de Comodato precario e irrevocable, la custodia y tenencia de los inmuebles fideicomitidos a Sambocity S.A. quien responderá desde la fecha de la suscripción de la escritura, ante la fiduciaria por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le dé a los inmuebles fideicomitidos. La fiduciaria queda en obligación de responder por evicción y vicios redhibitorios al proceder a la enajenación y perfeccionar la transferencia de los bienes aportados.
Plazo	: 15 años

VERMIGLIO S.A.

CC. RESUMEN DE ESCRITURAS DE DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

CC.2 FIDEICOMISO MERCANTIL SAMBOCITY

Fecha de constitución	: 20 de marzo de 2008
Constituyentes	: A) Sambocity S.A. 3) Savicorp S.A.
Fiduciaria	: Morgan & Morgan Fiduciary & Trust Corporation S.A.
Bienes fideicomitidos	: Lotes de terrenos ubicados en la parroquia Urbana Satélite La Aurora £.19 Has. 7.576Has. 30.800 m2, 10.000 m2, 16.000 m2, 20.000 m2, 2.50 Has. 49.697 m2 y 71 Has libre de tributos.
Finalidad	: La compañía Sambocity S.A. entregó a Savicorp S.A. US\$935.000 como un anticipo al valor de los terrenos, por el cual el fideicomiso registro Derechos Fiduciarios a favor de la promotora. Resoldar que la beneficiaria promotora Sambocity S.A., pague a la beneficiaria constituyente Savicorp S.A. el valor de terreno registrado en el convenio complementario.
Cesión de derechos fiduciarios	: El 19 de enero de 2009, mediante Escritura de Cesión de derechos por parte de la compañía Sambocity S.A., cede y sin reserva alguna a favor de la compañía Vermiglio S.A. todos los derechos y obligaciones que posee en el contrato de desarrollo inmobiliaria suscrito con la compañía Savicorp S.A. mediante Escritura Pública otorgada el 18 de febrero del 2008 y sus posteriores reformas, así como todos los derechos y obligaciones fiduciarias que posee en el 'Fideicomiso Sambocity' el cual consta y está instrumentado en la Escritura Pública del 20 de marzo del 2008 e inscrito en el Registro de la propiedad del cantón Daule el 17 de abril del 2008, quedando plenamente facultados a suscribir el contrato de Cesión de Derechos.
Comodato custodia y tenencia	Los terminos del Comodato son: El Fideicomiso conserva el derecho de dominio sobre los bienes fideicomitidos. El comodatario (Savicorp) autoriza los inmuebles fideicomitidos (terrenos) que se sean entregados en comodato precario a la promotora, obligándose a darles el uso ordinario de acuerdo con su naturaleza: bienes inmuebles que podrán estar en arrendamiento o locación a sus antiguos propietarios o quien considere pertinentes para la utilización exclusiva en labores agrícolas.

VERMIGLIO S.A.

CC. RESUMEN DE ESCRITURAS DE DERECHOS FIDUCIARIOS (Continuación)

La promotora estará obligada a sufragar los gastos de mantenimiento, custodia y cuidado de los bienes sin limitación alguna.

Los frutos que se obtengan de la utilización de los inmuebles fideicomitidos serán de honra y provecho de los respectivos Comodatarios.

La fiduciaria no reembolsará a la promotora (Sambocity) las expensas ordinarias o extraordinarias u otros conceptos que aquella se encuentre obligada a pagar para la conservación, mantenimiento y mejoramiento de los bienes y en ningún caso habrá lugar a indemnización contra el fideicomiso por iguales conceptos.

El fideicomiso actúa como propietario único y exclusivo de tales bienes a través de la fiduciaria.

Plazo : 15 años

CC.3 FIDEICOMISO VERMIGLIO TF-G-333:

Fecha de constitución	13 de febrero de 2012
Constituyente	a. Vermiglio S.A. U. Dávila del Austro C.A.
Fiduciaria	Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Patrimonio autónomo	Terreno ubicado en la parroquia Las Lojas, jurisdicción del Cantón Daule, provincia del Guayas.
Finalidad	Mantener la propiedad de los bienes aportados a su patrimonio, con el fin que estos sirvan para garantizar las obligaciones presentes y futuras vencidas o por vencer, directas o indirectas que individual o conjuntamente haya contraído a favor del beneficiario.

CC.4 FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DENOMINADO "FIDEICOMISO MERCANTIL AMAGUA":

Fecha de constitución	3 de mayo de 2011
Constituyente	a. Corporación Samborombón S.A. Corsam b. Dismedsa S.A. c. Corporación Celate S.A. Corcel d. Tatum S.A. e. Vermiglio S.A. f. Aguas de Samborombón Argentina C.E.M.

VERMIGLIO S.A.

CC. RESUMEN DE ENCARGOS Y CRITICAS DE DERECHOS FIDUCIARIOS: (Continuación)

Fiduciaria:	Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.
Patrimonio Autónomo:	La compañía Corporación Samborondón aporta con US\$100, y adicionalmente aportará US\$290,721. La compañía Dismedsa S.A. aporta inicialmente con US\$100 adicionalmente aportará US\$7 1,643. Corporación Celeste aporta inicialmente US\$100, adicionalmente aportará US\$206,821. Talum S.A. aporta al inicio US\$100, adicionalmente aportará con US\$ 189 027. Vermiglio S.A. al inicio aporta con US\$100 adicionalmente aportará con US\$393,798. La compañía Aguas de Samborondón Amagua C.E.M. aporta y por el presente acto cede el derecho de flujo de caja futuro proveniente de la recaudación del 70% de la totalidad del derecho de toma que corresponden Amagua C.E.M. por la prestación del servicio a la población residente en las parroquias La Pintilla y La aurora de los cantones Samborondón y Daule

CC.5 ENCARGO : FIDUCIARIO FIDEICOMISO VEDOS URBANIS II.

Fecha de constitución:	7 de julio de 2016
Constituyente:	a. Vermiglio S.A. (Constituyente o beneficiaria del remanente); b. Garplus S.A. c. Vudse investment S.A. (Beneficiarias principales)
Fiduciaria:	MMG Trust Ecuador S.A.
Antecedentes:	Las beneficiarias declaran que la sociedad Vermiglio S.A. les adeuda recursos dinerarios en virtud de acuerdos lícitos preexistentes efectuados por ambas partes. Vermiglio S.A. es beneficiaria del fideicomiso mercantil inmobiliario integral denominado Fideicomiso Villa España dos - Urbanis II, que tiene por objeto desarrollar y ejecutar el Proyecto Inmobiliario consistente en el programa Habitacional Mucho Lote II
Objeto del encargo fiduciario:	Gestión y garantía, mediante el cual la constituyente encarga e instruye a MMG para que de manera irrevocable, con carácter territorial y por cuenta y a nombre de Vermiglio S.A. i) reciba las utilidades durante el tiempo y hasta por las cantidades necesarias y suficientes que permitan pagar las obligaciones que la deudora adeuda a las beneficiarias; por cuanto es interés de la Constituyente satisfacer de esta forma dichas obligaciones, ii) que de ser insuficiente las utilidades, valerse del producto de la liquidación del fideicomiso, para destinarlo al pago de las obligaciones; y iii) que ejerza la facultad de disposición de sus derechos fiduciarios en el evento que se produzca un incumplimiento de las obligaciones, transfiriéndolos a título de dación en pago a favor de las beneficiarias.

VERMIGLIO S.A.

CC. RESUMEN DE ESCRITURAS DE DERECHOS FIDUCIARIOS: (Continuación)

CC.6 ENCARGO FIDUCIARIO FIDEICOMISO MADISON II.

Fecha de constitución:	2 de julio de 2016
Constituyente:	a) Vermiglio S.A. (Constituyente o beneficiaria del remanente) b) Ramzicorp S.A. (Beneficiaria principal)
Fiduciaria:	MMG Trust Ecuador S.A.
Antecedente:	Desarrollar y ejecutar el Proyecto inmobiliario denominado Madison Park I. El contrato de constitución del Fideicomiso Madison II se otorgó el 16 de mayo de 2016. La Beneficiaria principal de constancia que conoce a las partes contractuales que han intervenido en el contrato.

El Fideicomiso Madison II es de echo de Vermiglio S.A., en su calidad de beneficiario del indicado Fideicomiso, percibir el 30% de las utilidades reales que llegare a arrojar el Fideicomiso Madison I como consecuencia del desarrollo, culminación y comercialización del proyecto toda vez que se produzcan tales utilidades.

Objeto del encargo fiduciario:	Encargo fiduciario de gestión y garantía, mediante el cual la constituyente encarga e instruye a MMG para que de manera irrevocable, con carácter temporal y por cuenta y a nombre de Vermiglio S.A. reciba las utilidades durante el tiempo y hasta por las cantidades necesarias y suficientes que permitan pagar las obligaciones que la deudora adeude a la beneficiaria principal; por cuanto es interés de la constituyente satisfacer de esta forma dichas obligaciones; i) que de ser insuficiente las utilidades, valerse del producto de la liquidación del fideicomiso, para aplicarlo al pago de las obligaciones; y iii) que ejerza la facultad de disposición de sus derechos fiduciarios en el evento que se produzca un incumplimiento de las obligaciones, transfiriéndolos a título de dación en pago a favor de la beneficiaria principal.
--------------------------------	---

DD. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa sobre Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones e ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente el Anexo el Informe Integral de Precios de Transferencia.

VERMIGLIO S.A.

DD. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA (Continuación)

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Para efectos de calcular el monto acumulado para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América;
- Compensaciones o reclasificaciones de cuantas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujeto pasivo imputables a la actividad generadora de tales ingresos;
- Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencias al periodo fiscal analizado, siempre que no se presenten algunas de las siguientes condiciones:
 - a. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 o 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno;
 - b. El sujeto pasivo:
 - Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
 - Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
 - Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
 - Sea administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
 - Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables;
 - Tengan titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

Las reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.

VERMIGLIO S.A.

DD. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)

- No realice operaciones con residentes en países fiscales preferentes.
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

EE. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC/ICI/DCCP/G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo de artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, no tiene que presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

FF. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA:

El 29 de diciembre de 2017 entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, que entre otros cambios incluye los siguientes:

- Exenciones de impuesto a la renta para microempresas: Gozarán de la exención solo aquellas microempresas que se constituyan a partir de la vigencia de esta ley.
- Deducciones de impuesto a la renta: Se aplica deducción a los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no tienen provisión en años anteriores. Se mantiene la deducibilidad por provisiones corrientes que deban registrarse por este concepto, y no se condiciona que las mismas sean realizadas por empresas especializadas, ni que se refieran al número de años de los trabajadores.
- Obligación de llevar contabilidad: Se modifica la base de ingresos para personas naturales y sucesiones indivisas, para estar obligado a llevar contabilidad (ingresos del año anterior superiores a \$300 mil), incluyendo además a profesionales, comisarías, representantes y trabajadores autónomos en general. Sin embargo, deberá considerarse además que estarán también obligados a llevar contabilidad las personas naturales y sucesiones indivisas cuyo capital al 1 de enero o gastos del ejercicio anterior, sean superiores a los límites que se encuentran establecidos en reglamento.

VERMIGLIO S.A.

FF. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA,
FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODELIZACIÓN DE LA
GESTIÓN FINANCIERA (Continuación)

- Determinación por la Administración Tributaria: Se establece la aplicación de determinación presuntiva o por coeficientes, por parte del Servicio de Rentas Internas, al liquidar diferencias detectadas en declaraciones.
- Impuesto Renta Único Sector Bananero: Se elimina IRTA único para sector bananero.
- Porcentaje de tarifa de impuesto a la renta de sociedades: Se incrementa la tarifa al 25% y la aplicable cuando los socios residan en paraísos fiscales al 28%, según la proporcionalidad de capital establecida.
- Reinversión de utilidades: Cuando las sociedades con socios o accionistas en paraísos fiscales, que debido al régimen jurídico de cualquier jurisdicción en que residan los socios, se permita registrar un titular nominal o formal, deberá obligatoriamente informar el beneficiario efectivo, caso contrario no se dará por cumplida la obligación ante el Servicio de Rentas Internas.

Go octobros base renta de US\$11,279 por determinar base imponible de impuesto a la renta para microempresas.

Se mantiene el beneficio de reducción de 10 puntos a la tarifa de IRTA, únicamente para la reinversión de compañías exportadoras habituales, productoras de bienes y de turismo receptivo, cuyo componente accionario nacional sea de por lo menos el 50%.

- Reducción tarifa impuesto a la renta en Desarrollo, Ciencia, Tecnología e Innovación: La reducción por este concepto sólo aplicará en la reinversión de sociedades productoras de bienes.
- Reducción tarifa para micro y pequeñas empresas y exportadores habituales: Estas sociedades mantendrán el 22% (25%-3 puntos) de impuesto a la renta. Solo para el caso de exportadores habituales, la condición es mantener o incrementar el empleo. El procedimiento los establecerá el CPT.
- Anticipo de impuesto Renta: El cálculo de anticipo de acuerdo con la fórmula de los componentes de Estado de Situación Financiera y de Resultados, no aplicará para las personas naturales y sucesiones indivisa que, estando obligados a llevar contabilidad, no realicen actividades empresariales, para este caso aplicarán el procedimiento del 50% de IR menos las retenciones.
- Cálculo de anticipo: No formarán parte del cálculo de anticipo de impuesto a la renta las decimotercera y decimocuarta remuneraciones y aportes patronales.
- Devolución de anticipo: Se establece recargo del 200% en caso de detectarse que la devolución del anticipo fue indebida.

VERMIGLIO S.A.

FF. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODELIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA: (Continuación)

- Anticipo de Impuesto a la renta – Rubros excluidos de cálculo de anticipo de impuesto a la renta: Se especifica la exclusión de morcos de activos, costos y gastos y patrimonio, relacionados con gastos de incremento de generación de nuevo empleo, y adquisición de activos productivos, además, que el cambio de propiedad de los activos que ya se encuentran en funcionamiento no constituye inversión nueva, por tanto, los activos por efectos de aplicación de este beneficio deben ser totalmente nuevos.
- Retención en la fuente de dividendos y utilidades a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador: Mientras no se demuestre que el último nivel accionario pertenezca realmente al beneficiario efectivo, no se dará por cumplida la obligación.
- Devolución de IVA medios electrónicos: En la devolución de IVA por uso de medios electrónicos se elimina la devolución por uso de tarjetas de débito y crédito.
- Base impuesto consumos especiales (ICE): Se indica que para determinar la base de cálculo del ICE podría ser sobre el PVP sugerido por el fabricante o precios referenciales, según se establezca mediante resolución para el efecto. Se incluye sanción por incumplimiento de informar y por inconsistencias.
- Definición de exportador habitual: El reglamento especificará las condiciones, límites y requisitos para calificar a un contribuyente como exportador habitual.
- Emisión de comprobantes de venta: Disminuye la base de pago sobre la que se obliga la utilización del sistema financiero de 5m a 1mil.
- Regímenes simplificados: A través de Reglamento se clasificará por segmentos de la economía la aplicación de regímenes simplificados para efectos de cumplimiento tributario.
- Exenciones SD: La exención en pago de ISD por valores para cubrir costos y gastos por enfermedades catastróficas se establece en el 100% de lo portado o transferido al exterior, previa aprobación de trámite de exoneración.
- Devolución SD a exportadores: Se incluye el beneficio de devolución sobre el saldo de ISD que los exportadores no hayan utilizado como CT por pagos de importaciones de materias primas y bienes de capital. Estos serán los que consten en el listado del CPT.
- Incentivo a estabilidad tributaria en contratación de inversión: Se incluye también para inversiones que contribuyan al cambio de la matriz productiva, tarifas de IRTA, de acuerdo con lo establecido en la LRTI (25% tarifa general para sociedades).

VERMIGLIO S.A.

FF. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA
FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA
GESTIÓN FINANCIERA (Continuación)

- Determinación presuntiva: La determinación presuntiva se aplicaría no solamente en procesos de Determinación Fiscal, sino también para la emisión de Liquidaciones de pago y resoluciones por aplicación de diferencias.

GG. LITIGIOS LEGALES

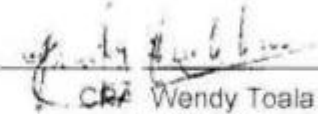
Vermiglio S.A. mantiene reclamos en su contra de los cuales corresponden a:

<u>Cantidad de demandas</u>	<u>Juzgado</u>	<u>Valor demanda</u> <u>US\$</u>
4	Unidad Judicial Civil	68,483
12	Defensoría del Pueblo	97,356
4	Cámara de Comercio	94,050
	Mediación de la Función	
1	Judicial	7,970
1	Fiscalía de patrimonio	19,000
1	Unidad Judicial Penal Norte	20,132
2	Juez Civil, Daule	11,661
1	Juzgado Penal	20,131
1	Fiscalía	12,063

HH. HECHOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

Ing. Juan Carlos Henríquez Aguilar
Gerente General


Wendy Toala
Contadora