

LAKUT S.A. Y SUBSIDIARIAS

**ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)**

	Nota	<u>Dic.31.2018</u>	<u>Dic.31.2017</u>	<u>Reestructurados</u> <u>Ene.1.2017</u>
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	495,640	152,360	45,577
Cuentas por cobrar	4	11,802,577	9,086,105	9,613,378
Inventarios	5	369,355	402,218	521
Impuestos corrientes		47,449	119,600	134,564
Otros activos		395,268	401,169	255,060
Total activos corrientes		13,110,289	10,161,452	10,049,100
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Propiedades y equipos	6	9,736,603	8,142,641	11,314,051
Propiedades de inversión	7	1,970,423	2,364,991	
Derechos fiduciarios	8	7,460,000		
Cuentas por cobrar	4	6,888	444,876	
Otros activos financieros		41,211	41,211	
Inversiones en asociadas		13,222	35,059	22,202
Impuesto diferido		23,193		
Otros activos		29,074	296,938	44,855
Total activos no corrientes		19,280,614	11,325,716	11,381,108
TOTAL		<u>32,390,903</u>	<u>21,487,168</u>	<u>21,430,208</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS CORRIENTES				
Préstamos bancarios				694,729
Cuentas por pagar	9	8,864,469	10,012,491	10,875,755
Impuestos corrientes		11,608	8,396	7,035
Obligaciones acumuladas		13,081	8,192	5,849
Total pasivos corrientes		8,889,158	10,029,079	11,583,368
PASIVOS NO CORRIENTES				
Cuentas por pagar	9	2,622,510		
Total pasivos		11,511,668	10,029,079	11,583,368
PATRIMONIO				
Capital social	10	1,000	1,000	1,000
Aporte para futuro aumento de capital		1,412,913	1,362,913	298,862
Reservas		734,788		
Resultados acumulados		16,845,114	8,921,642	8,349,518
Total participación controladora		18,993,815	10,285,555	8,649,380
Participación no controladora		1,885,420	1,172,534	1,197,460
Total patrimonio		20,879,235	11,458,089	9,846,840
TOTAL		<u>32,390,903</u>	<u>21,487,168</u>	<u>21,430,208</u>

Ver notas a los estados financieros consolidados adjuntos


Katherin Philipp Paulson
Presidente


Roberto Dunn Suárez
Vicepresidente


Erick Vitores Vaca
Contador

LAKUT S.A. Y SUBSIDIARIAS

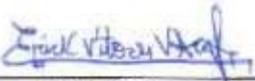
**ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)**

	Nota	<u>Dic.31.2018</u>	<u>Reestructurado Dic.31.2017</u>
INGRESOS:			
Ganancia por aporte en fideicomiso	8	6,948,850	
Utilidad en venta de propiedades	6,7	2,121,441	492,919
Venta y exportación de inventarios		336,088	
Membresías		319,740	326,220
Eventos, alimentos, bebidas y otros		247,755	224,212
Intereses ganados		71,286	46,278
Ganancia (pérdida) por participación en asociadas		77	(785)
Dividendos ganados			11,996
Otros ingresos		<u>3,752</u>	<u>16,791</u>
Total		10,048,989	1,117,631
COSTO DE VENTAS		(294,965)	
GASTOS:			
Gastos de administración	14	(738,140)	(770,530)
Gastos financieros		<u>(29,976)</u>	<u>(61,759)</u>
Total		(768,116)	(832,289)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		8,985,908	285,342
GASTO DE IMPUESTO A LA RENTA:			
Gasto impuesto a la renta corriente	11	(18,105)	(8,063)
Gasto impuesto a la renta diferido	11	<u>(4,920)</u>	<u>(8,063)</u>
Total		(23,025)	(8,063)
UTILIDAD DEL AÑO		<u>8,962,883</u>	<u>277,279</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
Ganancia neta por participación en asociadas		<u>4</u>	<u>13</u>
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>8,962,887</u>	<u>277,292</u>

Ver notas a los estados financieros consolidados adjuntos


Katherin Philipp Paulson
Presidente


Roberto Dunn Suárez
Vicepresidente


Erick Vitores Vaca
Contador

LAKUT S.A. Y SUBSIDIARIAS

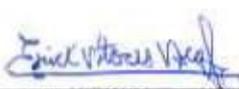
**ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)**

	Capital Social	Aporte para futuro aumento de capital	Reservas	Resultados acumulados	Participación controladora	Participación no controladora	Total
Enero 1, 2017 (previamente reportado)	1,000	298,862	3,060,225	5,288,219	8,648,306	1,197,460	9,845,766
Reclasificación de reservas			(3,060,225)	3,060,225			
Corrección de error, nota 17				1,074	1,074		1,074
Enero 1, 2017 (reestructurado)	1,000	298,862		8,349,518	8,649,380	1,197,460	9,846,840
Aportes		1,064,051			1,064,051		1,064,051
Resultado del año				301,650	301,650	(24,371)	277,279
Otros resultados integrales				13	13		13
Distribución reservas						(928)	(928)
Pérdida de control				267,762	267,762	334	268,096
Adquisición de control						40	40
Otros				2,699	2,699	(1)	2,698
Diciembre 31, 2017 (reestructurado)	1,000	1,362,913		8,921,642	10,285,555	1,172,534	11,458,089
Aportes		50,000			50,000	738,076	788,076
Apropiación de reserva legal			500	(500)			
Apropiación de reserva facultativa			734,288	(734,288)			
Distribución de reservas						(84)	(84)
Resultado del año				8,962,919	8,962,919	(36)	8,962,883
Otros resultados integrales				4	4		4
Otros ajustes				(304,663)	(304,663)	(25,070)	(329,733)
Diciembre 31, 2018	<u>1,000</u>	<u>1,412,913</u>	<u>734,788</u>	<u>16,845,114</u>	<u>18,993,815</u>	<u>1,885,420</u>	<u>20,879,235</u>

Ver notas a los estados financieros consolidados adjuntos


Katherin Philipp Paulson
Presidente


Roberto Dunn Suárez
Vicepresidente


Erick Vitores Vaca
Contador

LAKUT S.A. Y SUBSIDIARIAS

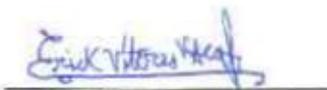
**ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)**

	<u>Dic.31.2018</u>	<u>Dic.31.2017</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes por prestación de servicios y venta de bienes	670,163	502,369
Pagado a proveedores, empleados y otros	(2,056,391)	(829,047)
Intereses ganados (pagados), neto	62,420	(466)
Dividendos ganados	136	11,996
Otros ingresos, neto	<u>3,744</u>	<u>16,791</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	(1,319,928)	(298,357)
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones de propiedades y equipos	(111,727)	(121,388)
Venta de propiedades y equipos	435,195	814,817
Adiciones de otros activos financieros	—	(33,096)
Aportes entregados a asociadas	<u>—</u>	<u>(13,885)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de inversión	323,468	646,448
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aportes recibidos	788,076	—
Préstamos con partes relacionadas, neto	551,664	441,656
Pago de préstamos bancarios	<u>—</u>	<u>(682,964)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>1,339,740</u>	<u>(241,308)</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Incremento neto durante el año	343,280	106,783
Saldos al comienzo del año	<u>152,360</u>	<u>45,577</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>495,640</u>	<u>152,360</u>

Ver notas a los estados financieros consolidados adjuntos


Katherin Philipp Paulson
Presidente


Roberto Dunn Suárez
Vicepresidente


Erick Vitores Vaca
Contador

LAKUT S.A. Y SUBSIDIARIAS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

I. Información General

Lakut S.A. "La Compañía" fue constituida en Ecuador mediante escritura pública de fecha febrero 16 del 2012. Su principal actividad es la tenencia de acciones, participaciones o cuotas sociales de cualquier clase de compañías que tengan objetos lícitos sean nacionales o extranjeras. El domicilio principal de la compañía es la ciudad de Guayaquil, Av. Juan Tanca Marengo y Av. Joaquín Orrantía Edificio Executive Center.

La accionista principal de la Compañía y controladora final es Unionar S.A., entidad domiciliada en la República Oriental del Uruguay.

Un detalle de las compañías subsidiarias que consolidan con Lakut S.A., es como sigue:

<u>Compañía:</u>	<u>Operaciones</u>	Proporción de participación accionaria y poder de voto	
		2018	2017
Cosmocenter S. A.	Administración y gestión de patrimonios inmobiliarios de toda clase	99.8750%	99.8750%
Genviplacorp S. A.	Administración y gestión de patrimonios inmobiliarios de toda clase	99.8750%	99.8750%
Granrio Sociedad Anónima Civil	Administración y gestión de patrimonios inmobiliarios de toda clase	99.8750%	99.8750%
Marisabelcorp S. A.	Administración y gestión de patrimonios inmobiliarios de toda clase	99.8750%	99.8750%
Naracorp S. A.	Administración y gestión de patrimonios inmobiliarios de toda clase	99.8750%	99.8750%
Centro de Negocios Ejecutivos Iconclub S. A.	Actividades de club social	99.9000%	99.9000%
Mascardi S. A.	Administración de hospitales, clínicas y otros establecimientos de salud	51.0000%	51.0000%
Distribuidora de Productos Milagro S. A. Disproducsa	Compra, venta, distribución, comercialización, importación, exportación y representación de toda clase de productos agrícolas, horticolas y forestales, así como toda clase de productos alimenticios	99.8750%	99.8750%
Corphidro S. A.	Generación, captación, transmisión y distribución de energía eléctrica	99.9900%	99.9900%

Las políticas contables que utilizan las subsidiarias son consistentes con las que aplica la Compañía en la preparación de sus estados financieros.

La información contenida en estos estados financieros consolidados es responsabilidad de la administración de la Compañía.

 7 

1. Información General (continuación)

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración el 10 de mayo de 2019 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

El Grupo opera en Ecuador, un país que desde el año 2000 utiliza el US dólar como moneda de circulación legal, con una economía que, de acuerdo con información publicada por el Banco Central del Ecuador, presenta los siguientes índices de inflación en los tres últimos años:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2018	0.27%
2017	-0.20%
2016	1.12%

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

Base de Preparación y Presentación

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al cierre del 2018.

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

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, el Grupo tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre un base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagados basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor de uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Los importes de las notas a los estados financieros consolidados están expresados en U.S. completos, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

Base de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Compañía y sus subsidiarias. Todas las transacciones, saldos, ingresos y gastos intergrupales son eliminados en la consolidación. Una compañía tiene control cuando:

- Tiene poder sobre la participada;
- Está expuesta a, o tiene derechos sobre, rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada, y
- Tiene la capacidad de usar su poder sobre la participada para afectar a sus rendimientos.

El Grupo reevalúa si controla una participada, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios en uno o más de los tres elementos del control mencionados anteriormente.

La consolidación de una subsidiaria inicia cuando el Grupo adquiere el control de la subsidiaria, y cesa, cuando este pierde el control de la misma. Los ingresos y gastos de la subsidiaria adquirida o enajenada durante el ejercicio, se incluyen en el estado consolidado de resultados y en el otro resultado integral desde la fecha de control de las ganancias de la subsidiaria hasta la fecha en que el Grupo deje de controlar a la referida compañía.

El resultado y cada componente de otro resultado integral se atribuirán a los propietarios del Grupo y de los intereses minoritarios. El resultado global total de las subsidiarias se atribuye a los propietarios del Grupo y a las participaciones no controladoras aún si esto diera lugar a los intereses minoritarios a un saldo deudor.

Cuando sea necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias en relación a las políticas contables del Grupo.

Todos los activos, pasivos, patrimonio, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados con las transacciones intergrupales son eliminados en su totalidad en el proceso de consolidación.

Instrumentos Financieros

Activos Financieros

Los activos financieros son registrados en la fecha en que el Grupo forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales relacionados con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable, cuyo costo de transacción se reconocen en resultados.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos otorgados exceden los plazos de crédito considerados normales.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros 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.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

El Grupo dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

El Grupo clasifica sus activos financieros como sigue:

- Efectivo y equivalentes de efectivo, incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.
- Cuentas por cobrar, activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Las cuentas por cobrar son medidas al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen o cuando los términos no incluyen intereses, pero si plazos superiores a los considerados comercialmente normales.

El Grupo da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones del Grupo.

El Grupo tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

El Grupo clasifica sus pasivos financieros como sigue:

- Cuentas por pagar, corresponde a deudas con pagos fijos que no cotizan en un mercado activo, incluían obligaciones con terceros generados por la compra de servicios con crédito normal e interés.
- Préstamos, se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado consolidado de resultado durante la vida del acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

Inventarios

Son medidos al costo o valor neto realizable, el menor. El costo es asignado mediante el método del costo promedio ponderado. Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de venta.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Propiedades y Equipos

Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento. Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios e instalaciones	50 - 60
Muebles, enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Otros equipos	10

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Propiedades de Inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por ventas netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

Deterioro del valor de los activos tangibles

Al final de cada periodo, se evalúa los valores en libros de sus activos tangibles con el fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación. Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Al 31 de diciembre del 2018, no se determinó deterioro de los activos tangibles.

Derechos Fiduciarios

Incluyen aportes efectuados para la constitución del fideicomiso inmobiliario y para la construcción del proyecto. Son medidos al costo de los desembolsos realizados y valoración determinada por un profesional independiente en el caso de los bienes aportados al fideicomiso. Al 31 de diciembre del 2018, las inversiones en derecho fiduciario corresponden a bienes inmuebles aportados con el propósito de ser utilizados en el proyecto inmobiliario y de acuerdo a las condiciones establecidas en el contrato de fideicomiso, estas son restituidas a la conclusión del proyecto con el remanente, si hubiere.

Inversiones en asociadas

Son aquellas en las cuales la Compañía ejerce una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con políticas financieras y operativas de la entidad asociada en la que se invierte.

Las inversiones en asociadas se reconocen inicialmente al costo. Posteriormente se contabilizan en los estados financieros al método de participación, a través del cual se reconoce en resultados del ejercicio, la correspondiente proporción del Grupo en la utilidad o pérdida de las inversiones; de la misma manera, se reconoce en otros resultados integrales, la correspondiente proporción del Grupo en otros resultados integrales de las inversiones. Los dividendos se contabilizan como un menor valor de inversión, cuando surja el derecho a recibirlos.

En cada fecha de presentación de información financiera, la Administración determina si existe alguna evidencia objetiva de que se haya deteriorado el valor de la inversión en asociada. Si este fuese el caso, la Administración calcula el importe de la pérdida por deterioro del valor como la diferencia entre el importe recuperable de la inversión en asociada y su importe en libros y reconoce la pérdida en los resultados del ejercicio.

Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del gasto de impuesto a la renta corriente y el gasto de impuesto diferido.

Impuesto Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta que se espera pagar o recuperar de las autoridades tributarias por la utilidad o pérdida imponible del período corriente, usando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 25% para el año 2018, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósito de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que incrementen las utilidades imponibles en el futuro. Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las utilidades imponibles en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes. El importe neto en libros de los activos por impuestos a la renta diferidos es revisado en cada fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y las compras de activos se reconocen excluyendo el impuesto al valor agregado (IVA). Cuando el importe del IVA pagado en las compras de bienes y servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición o como parte del gasto, según corresponda.

El importe neto del impuesto al valor agregado (IVA) que se espera recuperar de, o que corresponde pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera.

Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar en el futuro a una tasa antes de impuesto que refleje el valor del dinero en el mercado y los riesgos específicos de la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en los estados de resultado integral.

Ingresos

Comprenden principalmente ingresos obtenidos por membresías y eventos. Se reconocen en función a la prestación de los servicios, cuando el importe de los ingresos y los costos incurridos o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que el Grupo reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

Los ingresos por ventas locales y exportación de inventarios se reconocen cuando el Grupo transfiere al cliente el control sobre la propiedad de los bienes.

Costos y Gastos

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen.

Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y el Grupo tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

Contingencias

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control del Grupo, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados, sino que son revelados en caso de existir.

Juicios y Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertos juicios y estimaciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos incluidos en ellos. En opinión de la Administración, tales juicios y estimaciones estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios surgidos de estas revisiones se reconocen en el periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera del Grupo a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

Normas Internacionales de Información Financiera aún no Vigentes

A la fecha de aprobación de los estados financieros separados, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no efectivas:



2. Resumen de las Principales Políticas Contables (continuación)

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
NIIF 17	Contratos de seguro	Enero 1, 2021
Modificaciones a la NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIC 28	Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o aportación de bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificación a la NIC 19	Modificación, reducción o liquidación del plan	Enero 1, 2019
CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

La Administración del Grupo anticipa que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen de la composición de efectivo y equivalentes de efectivo, es como sigue:

	<u>Dic.31.2018</u>	<u>Dic.31.2017</u>
Efectivo y bancos	495,640	150,360
Inversiones temporales	<u> </u>	<u>2,000</u>
Total	<u>495,640</u>	<u>152,360</u>

4. Cuentas por cobrar

Un resumen de la composición de las cuentas por cobrar, es como sigue:

	<u>Dic.31.2018</u>	<u>Dic.31.2017</u>
Partes relacionadas, nota 15	10,993,352	8,458,969
Clientes	285,288	51,868
Otras cuentas por cobrar	<u>530,825</u>	<u>1,020,144</u>
Total	<u>11,809,465</u>	<u>9,530,981</u>

4. Cuentas por cobrar (continuación)

	<u>Dic.31.2018</u>	<u>Dic.31.2017</u>
<u>Presentación:</u>		
Corriente	11,802,577	9,086,105
No corriente	<u>6,888</u>	<u>444,876</u>
Total	<u>11,809,465</u>	<u>9,530,981</u>

Al 31 de diciembre del 2018:

- Partes relacionadas - Las cuentas por cobrar a relacionadas no generan intereses y no tienen plazo de vencimiento.
- Otras cuentas por cobrar - Incluyen principalmente saldos pendientes de cobro por US\$397,000 (2017: US\$806,278) correspondientes a la venta de propiedades efectuada en el año 2017. Durante los años 2018 y 2017, el Grupo generó intereses por US\$71,286 y US\$46,278, relacionados con el financiamiento de la referida venta.

5. Inventarios

Al 31 de diciembre del 2018, corresponde principalmente a panela disponible para la venta por US\$358,176.

6. Propiedades y equipos

Un resumen de la composición de las propiedades y equipos, es como sigue:

	<u>Dic.31.2018</u>	<u>Dic.31.2017</u>
Costo	10,578,792	8,715,787
Depreciación acumulada	<u>(842,189)</u>	<u>(573,146)</u>
Total	<u>9,736,603</u>	<u>8,142,641</u>
<u>Clasificación:</u>		
Terrenos	5,521,374	3,856,993
Edificios e instalaciones	3,622,084	3,739,944
Muebles y enseres	351,934	343,264
Equipos de computación	18,880	19,683
Otros equipos	182,757	182,757
Construcciones en curso	<u>39,574</u>	
Total	<u>9,736,603</u>	<u>8,142,641</u>

Un movimiento de las propiedades y equipos, es como sigue:

	<u>Dic.31.2018</u>	<u>Dic.31.2017</u>
Saldo al inicio del año	8,142,641	11,314,051
Adiciones (1)	2,235,042	121,388
Aporte de inmuebles al fideicomiso (2)	(511,150)	
Depreciación	(42,510)	(994)
Ventas (3)		(1,168,269)
Transferencias a propiedades de inversión (4)		(2,364,991)
Ajustes al patrimonio	(98,693)	
Otros	<u>11,273</u>	<u>241,456</u>
Saldo al final del año	<u>9,736,603</u>	<u>8,142,641</u>

6. Propiedades y equipos (continuación)

- (1) En julio del 2018, Inmomariuxi C.A. efectuó la entrega-recepción provisional de los trabajos de urbanización llevados a cabo en el terreno ubicado en la Urbanización La Moraleja del cantón Samborondón, cuyo costo presupuestado fue de US\$2.1 millones.
- (2) En julio del 2018, la subsidiaria Granrío Sociedad Anónima Civil transfirió 8,858.80 m² de terreno al Fideicomiso Sotonovo Uno en calidad de aportes, cuyo valor en libros ascendía a US\$511,150, ver nota 8.
- (3) Durante el año 2017, la subsidiaria Distribuidora de Productos Milagro S.A. Disproducsa efectuó la venta de terrenos y construcciones en curso cuyo valor en libros ascendía a US\$1.1 millones, obteniendo una utilidad por venta ocasional de inmuebles de US\$492,919.
- (4) Comprende la reclasificación de terrenos ubicados en el sector El Pelado, parroquia General Villamil del cantón Playas, con un área total de 39.14 hectáreas, por US\$2.4 millones.

7. Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2018, propiedades de inversión comprende terrenos con un área total de 32.61 hectáreas, ubicados en el sector El Pelado, parroquia General Villamil del cantón Playas, cuyo valor en libros asciende a US\$2 millones. Estos lotes de terreno los mantiene la Administración del Grupo para producir plusvalía.

Un movimiento de las propiedades de inversión medidas al costo, es como sigue:

	<u>Dic.31.2018</u>	<u>Dic.31.2017</u>
Saldo al inicio del año	2,364,991	
Transferencia de propiedades y equipos		2,364,991
Ventas	<u>(394,568)</u>	<u> </u>
Saldo al final del año	<u>1,970,423</u>	<u>2,364,991</u>

Durante el año 2018, la subsidiaria Genviplacorp S.A. vendió 6.53 hectáreas de terreno al Fideicomiso Inmobiliario Karibao por US\$2.5 millones, obteniendo una utilidad por venta ocasional de inmuebles por US\$2.1 millones.

8. Derecho fiduciario

En julio 11 del 2018, la Junta de Accionistas de la subsidiaria Granrío Sociedad Anónima Civil aprobó la constitución del fideicomiso mercantil denominado "Fideicomiso Sotonovo Uno" y la transferencia de un lote de terreno de 8,858.80 m², ubicado a la altura del Km. 6 de la vía La Puntilla Samborondón, en calidad de aportes. En agosto del 2018, la Administración instruyó al fideicomiso la valoración del bien inmueble aportado, por la suma de US\$7,460,000, en referencia al valor de mercado determinado por un profesional independiente y calificado. El referido aporte generó una ganancia de US\$6.9 millones, los cuales fueron registrados en los resultados del año, ver nota 6.

Al 31 de diciembre del 2018, Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. (constituyente) posee el control del fideicomiso.

9. Cuentas por pagar

Un resumen de la composición de las cuentas por pagar, es como sigue:

	<u>Dic.31.2018</u>	<u>Dic.31.2017</u>
Partes relacionadas, nota 15	9,225,681	8,677,433
Proveedores	52,744	26,708
Otras cuentas por pagar	<u>2,208,554</u>	<u>1,308,350</u>
Total	<u>11,486,979</u>	<u>10,012,491</u>
<u>Presentación:</u>		
Corriente	8,864,469	10,012,491
No corriente	<u>2,622,510</u>	<u> </u>
Total	<u>11,486,979</u>	<u>10,012,491</u>

Al 31 de diciembre del 2018:

- Partes relacionadas - Las cuentas por pagar a relacionadas no generan intereses y no tienen plazo de vencimiento.
- Otras cuentas por pagar - Incluye principalmente el 100% del valor del contrato a precio fijo por trabajos de urbanización realizados en el terreno ubicado en la Urbanización La Moraleja, cuya suma ascendía a US\$2.1 millones, ver nota 6.

Al 31 de diciembre del 2017, incluye saldos pendientes de pago a Piscícola Salmon S.A. PISAL por US\$893,402, correspondiente a la adquisición de los lotes de terreno clasificados como propiedades de inversión, ver nota 7.

10. Patrimonio

Capital Pagado

Al 31 de diciembre del 2018, el capital pagado consiste de 1,000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00.

La estructura accionaria es como sigue:

Nacionalidad	% Participación		Valor Nominal		Unitario	Diciembre 31		
	2018	2017	2018	2017		2018	2017	
Unionar S.A.	Uruguay	99.90	99.90	999	999	1	999	999
Lakut S.A.	Ecuador	0.10	0.10	1	1	1	1	1
		<u>100.00</u>	<u>100.00</u>	<u>1,000</u>	<u>1,000</u>		<u>1,000</u>	<u>1,000</u>

Aportes para futuras capitalizaciones

Al 31 de diciembre del 2017, comprende aportes efectuados sus accionistas Vindelcorp S.A. y Unionar S.A. por US\$1,254,868 y US\$158,045, respectivamente. Durante el año 2017, Vindelcorp S.A. aportó derechos de cobro por US\$1.1 millones para futuro aumento de capital.

10. Patrimonio (continuación)

Reservas

Las reservas patrimoniales al 31 de diciembre del 2018 incluyen:

	<u>Dic.31.2018</u>
Facultativa	734,288
Legal	<u>500</u>
Total	<u>734,788</u>

- Reserva facultativa - Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser distribuido, capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.
- Reserva legal - De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

11. Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre del 2018, la conciliación tributaria de la controladora y subsidiarias es como sigue:

	<u>Dic.31.2018</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	17,954,053
Ingresos exentos (1)	(9,070,291)
Método de participación patrimonial (2)	(8,968,222)
Amortización de pérdidas tributarias	(19,682)
Gastos no deducibles	153,593
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	<u>32,842</u>
Base imponible	<u>82,293</u>
Impuesto causado	18,105
Anticipo de impuesto a la renta	4,713
Impuesto a la renta corriente	18,105
Impuesto a la renta diferido (3)	4,920

(1) Corresponde principalmente a la utilidad obtenida por venta ocasional de bienes inmuebles por US\$2.1 millones, y ganancias por aporte y transferencia de terreno a fideicomiso por US\$6.9 millones.

(2) Comprende ingresos obtenidos por medición de las inversiones en subsidiarias y asociadas al método de participación por US\$8.9 millones.

(3) Durante el año 2018, el Grupo amortizó pérdidas tributarias incurridas en ejercicios anteriores por US\$19,682, cuyo efecto fue una disminución del activo por impuesto diferidos y cargo al gasto por US\$4,920.

12. Precios de Transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, del exterior dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia, el cual determina si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas del exterior durante el año 2018, no supera los importes acumulados antes mencionados.

13. Aspectos Tributarios

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:
 - Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo ncto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.
 - Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
 - Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.

13. Aspectos Tributarios (continuación)

- Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.

Reformas a varios cuerpos legales.- Impuesto a la renta:

Ingresos

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: “En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios”.
- Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables; y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.
- Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

Gastos Deducibles

- Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo receptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia.

Tarifa

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

13. Aspectos Tributarios (continuación)

Utilidad en la enajenación de acciones:

- Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta:

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado:

- Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA.
- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

Impuesto a la Salida de Divisas:

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.
- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos.
- Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

14. Gastos de administración

Un detalle de los gastos de administración por su naturaleza, es como sigue:

	<u>Dic.31,2018</u>	<u>Dic.31,2017</u>
Costos de personal	186,720	175,855
Alimentos, bebidas y otros	88,649	78,030
Impuestos, tasas y contribuciones	65,542	110,808
Honorarios profesionales	54,730	48,043
Depreciación y amortización	44,426	2,029
Concesión	38,345	56,259
Seguridad	32,231	31,851
Servicios básicos	31,881	31,142
Mantenimientos	28,301	19,299
Servicios de limpieza	21,815	20,925
Gastos legales	5,526	28,000
Comisiones		108,480
Otros gastos	<u>139,974</u>	<u>59,809</u>
Total	<u>738,140</u>	<u>770,530</u>

15. Principales Saldos con Partes Relacionadas

Al 31 de diciembre del 2018, los saldos con compañías relacionadas incluyen las siguientes:

	<u>Dic.31,2018</u>	<u>Dic.31,2017</u>
<u>Cuentas por cobrar – relacionadas locales:</u>		
Fideicomiso Inmobiliario Karibao (1)	10,857,009	8,341,000
Gulkana S.A.	104,719	104,719
Vindelcorp S.A.	21,579	
Consortio Nobis S.A.	9,829	9,829
Otras relacionadas	<u>209</u>	<u>3,421</u>
Subtotal – relacionadas locales	10,993,345	8,458,969
<u>Cuentas por cobrar – relacionadas del exterior:</u>		
Unionar S.A.	<u>7</u>	<u>—</u>
Subtotal – relacionadas del exterior	7	—
Total	<u>10,993,352</u>	<u>8,458,969</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a valores pendientes de cobro por la venta de lotes de terreno con un área de 19.16 hectáreas, ubicados en el sector El Pelado, parroquia General Villamil del cantón Playas.

En julio del 2018, el Grupo vendió 6.53 hectáreas de lotes de terreno al Fideicomiso Inmobiliario Karibao por US\$2.5 millones.

15. Principales Saldos con Partes Relacionadas (continuación)

	<u>Dic.31,2018</u>	<u>Dic.31,2017</u>
<u>Cuentas por pagar – relacionadas locales:</u>		
Beauport S.A.	2,139,165	1,661,517
Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. (1)	1,380,802	920,663
Compañía Azucarera Valdez S.A.	803,161	1,142,416
Cambaru S.A.	595,374	595,374
Susanville S.A.	583,581	583,581
Noboa Isabel Pontón	460,000	583,460
Haussler S.A. (2)	303,116	
Hacienda San Rafael S.A. (H.S.R.)	171,837	171,837
Gulkana S.A.	104,090	104,090
Otras relacionadas	<u>102,414</u>	<u>253,262</u>
Subtotal – relacionadas locales	6,643,540	6,016,200
<u>Cuentas por pagar – relacionadas del exterior:</u>		
Duncan Business Inc.	2,582,141	2,659,641
Unionar S.A.		<u>1,592</u>
Subtotal – relacionadas del exterior	<u>2,582,141</u>	<u>2,661,233</u>
Total	<u>9,225,681</u>	<u>8,677,433</u>

Durante el año 2018:

- (1) Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. transfirió inmuebles y realizó desembolsos a favor de un tercero por US\$229,419 y US\$371,228, en nombre de la subsidiaria Genviplacorp S.A.
- (2) Haussler S.A. transfirió inmuebles a favor de un tercero por US\$303,116, en nombre de la subsidiaria Genviplacorp S.A.

Al 31 de diciembre del 2018, los saldos por cobrar y por pagar no generan intereses y no poseen un plazo de vencimiento.

16. Instrumentos Financieros

Gestión de riesgos financieros

Las actividades del Grupo exponen a las entidades a variedades de riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de capital. El programa general de administración de riesgos del Grupo se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Grupo.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos del Grupo. El Grupo dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por los funcionarios de Lakut S.A., que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Presidente medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta el Grupo, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte del Grupo, si es el caso.

16. Instrumentos Financieros (continuación)

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de las compañías del Grupo, el mismo que incluye las cuentas por cobrar. Respecto a bancos e instituciones financieras, el Grupo acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinan niveles de solvencia que garanticen estabilidad y respaldo a las inversiones del Grupo.

La Administración del Grupo efectúa el análisis y monitoreo de las cuentas por cobrar y su recuperación. Esto es realizado con el objeto de mitigar probable impacto en los diferentes riesgos que se pueden originar en los créditos y la evaluación de este riesgo es periódicamente analizada por la Gerencia Financiera.

Riesgo de liquidez

Los accionistas son los que tienen la responsabilidad final por la gestión de liquidez. Los accionistas han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo del Grupo.

Riesgos de capital

El Grupo gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento de sus accionistas a través de la optimización de saldos de deuda y patrimonio.

Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por el Grupo es como sigue:

	<u>Dic.31,2018</u>	<u>Dic.31,2017</u>
<u>Activos financieros:</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo, nota 3	495,640	152,360
Cuentas por cobrar, nota 4	11,809,465	9,530,981
Otros activos financieros	<u>41,211</u>	<u>41,211</u>
Total	12,346,316	9,724,552
<u>Pasivos financieros:</u>		
Cuentas por pagar, nota 9	<u>11,486,979</u>	<u>10,012,491</u>
Total	11,486,979	10,012,491

17. Restablecimiento de los Estados Financieros Previamente Reportados

Con posterioridad a la fecha de aprobación de los estados financieros consolidados de Lakut S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, la Administración determinó ajustes los cuales fueron aplicados en los saldos de cuentas de inversiones en asociadas, ingresos, reservas y resultados acumulados.

En razón de la corrección del error descrito en el párrafo anterior, la Administración restableció los estados financieros consolidados respecto a los saldos previamente reportados con corte a enero 1 del 2017 y diciembre 31 del 2017. A continuación, se presenta una reconciliación de los efectos del restablecimiento sobre los saldos de cuentas y transacciones previamente reportadas:

17. Restablecimiento de los Estados Financieros Previamente Reportados (continuación)

	<u>Dic.31,2017</u>		<u>Ene.1,2017</u>	
	<u>Previamente reportado</u>	<u>Restablecido</u>	<u>Previamente reportado</u>	<u>Restablecido</u>
<u>Estado de situación financiera:</u>				
Inversiones en asociadas (2)	35,013	35,059	21,128	22,202
Reservas (1)	(3,063,174)		(3,060,225)	
Resultados acumulados (1)(2)	(5,858,422)	(8,921,642)	(5,288,219)	(8,349,518)
<u>Estado de resultado integral:</u>				
Pérdida neta por participación en asociadas (2)		(785)		
<i>Otros resultados integrales</i>				
Ganancia por participación en asociadas (2)		13		

- (1) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a la reclasificación de reservas a resultados acumulados por US\$3,063,174 (Enc.1,2017: US\$3,060,225), acorde con la eliminación de inversiones en subsidiarias medidas al método de participación.
- (2) Corresponde a ajustes por medición de las inversiones en asociadas al método de participación.

18. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de diciembre del 2018, y la fecha de emisión de los estados financieros (Mayo 10 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la administración pueda tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.