

SKYCORPSA S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017

En conjunto con el Informe de Auditoría emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
SKYCORPSA S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de SKYCORPSA S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de SKYCORPSA S.A. al 31 de diciembre del 2018 y 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

6. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene cuentas por cobrar y por pagar con partes relacionadas de US\$110,807 (2017: US\$160,000) y US\$575,299 (2017: US\$729,146), respectivamente, tal como se expone en la Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

7. Al 31 de diciembre del 2018, el 39% (2017: 88%) de los ingresos por comisiones por corretaje corresponden a una compañía relacionada, ver Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, 7. PARTES RELACIONADAS y 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato por corretaje y administración de proyecto y gestión de ventas.

Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

8. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Abril 29, 2019, previo a la celebración de la Junta General Ordinaria de Accionistas en la cual se presentará información por parte de la Administración, sobre la que ésta es responsable. Esta otra información, a la fecha de emisión de este informe, no se encuentra disponible, por esta razón, no ha sido sometida a nuestra revisión y no podemos manifestar la existencia de congruencia entre la otra información que se presentará a la Junta y los estados financieros auditados.
9. Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información que presenta la Administración a la Junta y no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre ésta, quedando fuera de nuestra responsabilidad como auditores.

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

10. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
11. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
12. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

13. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

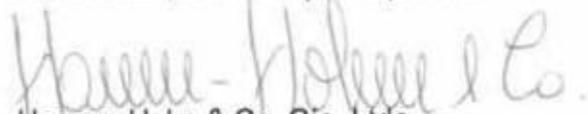
Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

14. El Informe de Cumplimiento Tributario de SKYCORPSA S.A., al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Abril 29, 2019



Mónica Sanín C.
Matrícula CPA G.12338



Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC. RNAE - 003

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros SKYCORPSA S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

SKYCORPSA S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo	5	339,231	71,225
Cuentas por cobrar	6	131,504	179,048
Partes relacionadas	7	53,150	49,324
Inventarios	8	85,305	85,305
Otros activos		1,134	1,238
Total activo corriente		<u>610,324</u>	<u>386,140</u>
Cuentas por cobrar	6	0	45,754
Partes relacionadas	7	57,657	110,676
Propiedades, instalaciones y equipos, neto	9	<u>814,823</u>	<u>829,858</u>
Total activos		<u>1,482,804</u>	<u>1,372,428</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligación bancaria	10	100,546	93,426
Cuentas por pagar	11	147,818	88,343
Partes relacionadas	7	1,481	106,226
Total pasivo corriente		<u>249,845</u>	<u>287,995</u>
Obligación bancaria	10	107,572	207,387
Cuentas por pagar	11	8,321	4,859
Partes relacionadas	7	573,818	622,920
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	13	800	800
Reserva legal	13	4,296	4,296
Reserva facultativa	13	240,408	141,887
Resultados acumulados	13	297,744	102,284
Total patrimonio		<u>543,248</u>	<u>249,267</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>1,482,804</u>	<u>1,372,428</u>

Las notas 1 - 16 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Morice Dassum Aivas
Gerente General


Ing. Maria De Lourdes Padilla
Contadora

SKYCORPSA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

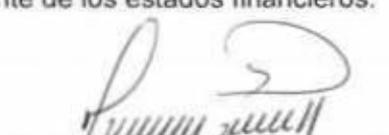
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ingresos</u>			
Ingresos por alquiler y venta	1	671,818	787,683
Ingresos por corretaje	1 y 7	681,357	353,753
Total ingresos		<u>1,353,175</u>	<u>1,141,436</u>
<u>Gastos</u>			
Gastos generales	14	(858,868)	(974,685)
Gastos de administración		(120,884)	(81,105)
Gastos financieros		(22,254)	(3,462)
Total gastos		<u>(1,002,006)</u>	<u>(1,059,252)</u>
Otros ingresos		<u>58,378</u>	<u>53,312</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		409,547	135,496
Impuesto a las ganancias	12	<u>(111,803)</u>	<u>(33,212)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>297,744</u>	<u>102,284</u>

Las notas 1 - 16 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Morice Dassum Aivas
Gerente General


Ing. María De Lourdes Padilla
Contadora

SKYCORPSA S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva facultativa</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2016	800	4,296	38,660	103,227	146,983
Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 13. <u>PATRIMONIO</u>			103,227	(103,227)	0
Utilidad neta del ejercicio				102,284	102,284
Saldos a diciembre 31, 2017	800	4,296	141,887	102,284	249,267
Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 13. <u>PATRIMONIO</u>			98,521	(98,521)	0
Ajustes, ver Nota 9. <u>PROPIEDADES, INSTALACIONES Y EQUIPOS, NETO.</u>		.		(3,763)	(3,763)
Utilidad neta del ejercicio				297,744	297,744
Saldos a diciembre 31, 2018	800	4,296	240,408	297,744	543,248

Las notas 1 - 16 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Morice Dassum Aivas
Gerente General



Ing. Maria De Lourdes Padilla
Contadora

SKYCORPSA S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

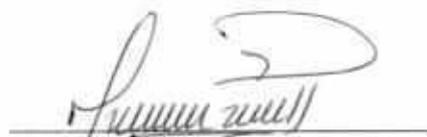
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	297,744	102,284
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		
Depreciaciones	36,957	30,338
Amortización	3,686	1,672
Impuesto a las ganancias	111,803	33,212
Estimación de cuentas de dudoso cobro	0	926
<u>Cambios netos en activos y pasivos:</u>		
Cuentas por cobrar	(25,913)	(117,853)
Inventarios	0	17,643
Cuentas por pagar y otros	(41,808)	(71,520)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	<u>382,469</u>	<u>(3,298)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisiciones de propiedades, instalaciones y equipos, neto	(25,685)	(43,385)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>(25,685)</u>	<u>(43,385)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>		
Obligación bancaria	(92,695)	300,813
Préstamos a relacionadas	3,917	(357,585)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	<u>(88,778)</u>	<u>(56,772)</u>
Aumento (disminución) neto de efectivo	268,006	(103,455)
Efectivo al comienzo del año	71,225	174,680
Efectivo al final del año	339,231	71,225

Las notas 1 - 16 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Morice Dassum Aivas
Gerente General


Ing. María De Lourdes Padilla
Contadora

SKYCORPSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

SKYCORPSA S.A. se constituyó en la ciudad de Guayaquil el 18 noviembre del 2014. La actividad principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Durante el año 2018, se facturó por: i) Alquiler el monto de US\$671,818 (2017: US\$766,683) y ii) Comisiones por corretaje el monto de US\$681,357 (2017: US\$353,753).

Al 31 de diciembre del 2018, el 39% (2017: 88%) de los ingresos por comisiones por corretaje corresponden a la compañía Dosmilcorp S.A., ver Notas 7, PARTES RELACIONADAS y 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato por corretaje y administración de proyecto y gestión de ventas.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la Administración y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 17 de abril del 2018.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

a) Bases de elaboración

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

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración.

En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

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

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

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

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

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

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

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

c) Inventarios

Los inventarios de edificios están valorados al costo promedio de construcción, los inventarios no exceden el valor de mercado.

d) Propiedades, instalaciones y equipos

Las instalaciones y equipos se presentan al costo histórico. Los costos de mantenimiento y reparación menores se cargan a las operaciones del año.

La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Equipos de oficina y de suites	10 años
Muebles y enseres	10 años

Las propiedades se registran a su valor razonable. La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos, así tenemos:

Oficinas del Edificio	28 años
Suites, locales y parqueos	27 años

e) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

f) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

La Compañía reconoce ingresos por: i) Venta de inmueble a la terminación de la obra y emisión de factura, la escritura de compraventa se entrega una vez que el cliente ha cancelado la totalidad del bien; y, ii) Alquiler de locales, oficinas, departamentos y parqueos.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

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

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

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

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar.

La Compañía no mantiene provisiones en caso de posibles pérdidas basadas en que la transferencia del inmueble aún no se ha realizado hasta la cancelación de la obligación por parte del cliente.

5. EFECTIVO

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	13,111	150
Bancos locales	326,120	71,075
	<u>339,231</u>	<u>71,225</u>

6. CUENTAS POR COBRAR

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clientes	133,360	125,758
Otros (1)	0	55,146
Estimación de cuentas de dudoso cobro (2)	(1,856)	(1,856)
	<u>131,504</u>	<u>179,048</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017, incluye crédito tributario por retenciones en la fuente.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de la estimación de cuentas de dudoso cobro es el siguiente:

Saldo al 31 de diciembre del 2016	(930)
Estimación del año	(926)
Saldo al 31 de diciembre del 2017 y 2018	<u>(1,856)</u>

Al 31 de diciembre del 2017, el saldo de las cuentas por cobrar en el largo plazo se forma de la siguiente manera:

Clientes	<u>45,754</u>
	<u>45,754</u>

7. PARTES RELACIONADAS

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

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>
Accionista	0	1,481	0	10,019
Coloncorp S.A.	0	0	0	7,157
Astecnia Cía. Ltda.	0	0	0	89,050
Departur S.A.	53,150	0	49,324	0
	<u>53,150</u>	<u>1,481</u>	<u>49,324</u>	<u>106,226</u>

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

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>
Ing. Morice Dassum	0	573,818	0	622,920
Departur S.A. (1)	57,657	0	110,676	0
	<u>57,657</u>	<u>573,818</u>	<u>110,676</u>	<u>622,920</u>

(1) Ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de préstamo con Departur S.A.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingreso por corretaje (1)	563,619	311,500
Ingreso por venta y alquiler de inmuebles	38,465	47,959
Ingresos por servicios y reembolso	13,157	6,809
Gastos por alquiler de inmuebles	272,671	282,693
Gastos por servicios	36,019	63,085
Préstamos	0	173,529

(1) Ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato por corretaje y administración de proyecto y gestión de ventas.

8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de los inventarios se forma de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Local	85,305	85,305
	<u>85,305</u>	<u>85,305</u>

9. PROPIEDADES, INSTALACIONES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de propiedades, instalaciones y equipos, neto es el siguiente:

	<u>2018</u>					<u>Total</u>
	<u>Suites, locales y oficinas (1)</u>	<u>Parqueos</u>	<u>Equipos de oficina y de suites</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Otros</u>	
% de depreciación	3 - 4%	3.7%	10%	10%	-	
Saldo inicial	709,979	87,453	8,797	14,159	9,470	829,858
Adiciones	0	0	0	8,003	17,682	25,685
Ajustes	(3,763)	0	0	0	0	(3,763)
Depreciación del año	(28,955)	(3,517)	(1,095)	(1,714)	(1,676)	(36,957)
Saldo final	<u>677,261</u>	<u>83,936</u>	<u>7,702</u>	<u>20,448</u>	<u>25,476</u>	<u>814,823</u>

% de depreciación	2017					Total
	Suites, locales y oficinas (1)	Parqueos	Equipos de oficina y de suites	Muebles y enseres	Otros	
	3 - 4%	3.7%	10%	10%	-	
Saldo inicial	735,172	60,136	9,892	11,610	2,910	819,720
Adiciones	0	30,000	0	3,830	9,555	43,385
Reclasificaciones	0	0	0	0	(2,909)	(2,909)
Depreciación del año	(25,193)	(2,683)	(1,095)	(1,281)	(86)	(30,338)
Saldo final	709,979	87,453	8,797	14,159	9,470	829,858

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, incluye 3 departamentos ubicados en el Edificio Torres Colón I, 2 locales ubicados en las Galerías Colón y 1 oficina ubicada en el Edificio Colconcorp.

10. OBLIGACIÓN BANCARIA

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la obligación bancaria está compuesta de la siguiente manera:

	2018		Total
	Porción corriente	Porción largo plazo	
<u>Banco de Guayaquil S.A.</u>			
Préstamo con vencimiento en el 2020 a una tasa de interés del 7.50% anual	99,815	107,572	207,387
Intereses por pagar	731	0	731
	<u>100,546</u>	<u>107,572</u>	<u>208,118</u>

	2017		Total
	Porción corriente	Porción largo plazo	
<u>Banco de Guayaquil S.A.</u>			
Préstamo con vencimiento en el 2020 a una tasa de interés del 7.50% anual	92,613	207,387	300,000
Intereses por pagar	813	0	813
	<u>93,426</u>	<u>207,387</u>	<u>300,813</u>

11. CUENTAS POR PAGAR

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

	2018	2017
Proveedores locales	77,893	22,789
Anticipos de clientes	20,970	20,970
Depósitos en garantía	25,212	25,895
Otros	23,743	18,689
	<u>147,818</u>	<u>88,343</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depósitos en garantía	8,321	4,859
	<u>8,321</u>	<u>4,859</u>

12. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25% (2017: 22%).

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	409,547	135,496
Gastos no deducibles	37,666	15,468
Utilidad gravable	447,213	150,964
Impuesto corriente	111,803	33,212

13. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la reserva legal asciende a US\$4,296.

Reserva facultativa

Mediante Acta de Junta Ordinaria de Accionistas con fecha 27 de abril del 2018, se aprobó la transferencia de la utilidad neta del ejercicio 2017 por US\$102,284 a reserva facultativa.

Mediante Acta de Junta General de Accionistas con fecha 20 de marzo del 2017, se aprobó la transferencia de la utilidad neta del ejercicio 2016 por US\$103,227 a reserva facultativa.

Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

14. GASTOS GENERALES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los gastos generales se forman de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Alquiler de departamentos y locales y otros	362,623	364,495
Subarriendos	220,389	300,130
Gastos por intermediación (1)	235,214	260,408
Costo de venta de bienes	0	17,643
Depreciación	<u>40,642</u>	<u>32,009</u>
	<u>858,868</u>	<u>974,685</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, incluye principalmente gastos de intermediación con Formintec por US\$235,214 (2017: US\$219,000), ver Nota 15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de asesoría administrativa y financiera con Formintec S.A.

15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Contrato por corretaje y administración de proyecto y gestión de ventas

Con fecha 2 de enero del 2017, se celebra un contrato por corretaje y administración de proyecto y gestión de ventas con Dosmilcorp S.A., en el cual se establece que la Compañía realice la administración y gerencia de los proyectos inmobiliarios, y gestione las ventas y comercialización de los inmuebles. La duración del contrato es de un año. Los costos de los servicios contratados son de US\$311,000.

Con fecha 1 de enero del 2018, se celebra un contrato de gestión de venta y gestión administrativa con Dosmilcorp S.A., en el cual se establece que la Compañía realice la administración y gestión de ventas en los proyectos que se ejecutan en las urbanizaciones Ciudad Colon y Parque Empresarial Colon. La duración del contrato es de dos años. La comisión por concepto de gestión de venta es de 3.5% y por gestión administrativa es de 5%.

Con fecha 1 de enero del 2018, se celebra un contrato de corretaje con Dosmilcorp S.A., en el cual se establece que la Compañía realice el arrendamiento de departamentos, oficinas, estacionamientos, bodegas y locales de la Compañía Dosmilcorp S.A. La duración del contrato es de dos años. La comisión por corretaje inmobiliario es de 10%

Al 31 de diciembre del 2018, se ha facturado por administración de proyectos US\$264,897 (2017: US\$79,000) y por corretaje inmobiliario US\$0 (2017: US\$232,500), ver Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA y 7. PARTES RELACIONADAS.

Contrato de Intermediación Inmobiliaria

Con fecha 2 de enero del 2017, se celebra un contrato de intermediación inmobiliaria con Malagagroup S.A., en cual se establece que la Compañía deberá gestionar la venta y comercialización de un lote de terreno ubicado en el sector de Cumbayá. Los costos de los servicios contratados son de US\$291,522.

Al 31 de diciembre del 2018, se ha facturado por intermediación inmobiliaria US\$291,522.

Contrato de asesoría administrativa y financiera con Formintec S.A.

Con fecha 2 de enero del 2017, se celebra un contrato de asesoría administrativa y financiera con Formintec S.A., en el cual tiene por objeto que Formintec S.A. realice la asesoría administrativa y financiera de los proyectos inmobiliarios de SKYCORPSA S.A. Como contraprestación Formintec S.A. facturará la suma de US\$219,000. El contrato tendrá una duración de 1 año contado a partir del 2 de enero del 2017.

Con fecha enero 1 del 2018, se celebra un contrato de asesoría administrativa y financiera con Formintec S.A., en el cual tiene por objeto que Formintec S.A. realice la asesoría administrativa y financiera de los proyectos inmobiliarios de SKYCORPSA S.A. Como contraprestación Formintec S.A. facturará la suma de US\$223,214. El contrato tendrá una duración de 1 año contado a partir del 1 de enero del 2018.

Al 31 de diciembre del 2018, se han generado gastos por asesoría administrativa y financiera por US\$235,214 (2017: US\$219,000), ver Nota 14. GASTOS GENERALES.

Contrato de préstamo con Departur S.A.

Con fecha 19 de diciembre del 2017, se firma contrato de préstamo entre la Compañía y Departur Turismo y Apartamentos S.A. por la suma de US\$160,000, con vencimiento al 15 de diciembre del 2020. La tasa de intereses es del 7.75%.

Al 31 de diciembre del 2018, la cuenta por cobrar asciende a US\$110,807 (2017: US\$160,000), ver Nota 7. PARTES RELACIONADAS.

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 29, 2019) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.