

MEGATRADING S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

MEGATRADING S.A. se constituyó el 12 de septiembre de 1996, con el objeto de dedicarse a las actividades de compra, venta, arrendamiento, promoción y explotación de bienes urbanos, rústicos y planes habitacionales; y, otras actividades de conformidad con las leyes nacionales. La actividad principal de la Compañía es la intermediación inmobiliaria.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no cuenta con contratos firmados para la construcción de proyectos inmobiliarios. El último proyecto inmobiliario Villamarina culminó su etapa de construcción en el año 2007.

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 serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 18 de junio del 2018.

2. EMPRESA EN MARCHA

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que MEGATRADING S.A. continuará como empresa en marcha. La Administración y los Accionistas no prevén que exista intención de una liquidación de la Compañía en el futuro y tampoco se ha tratado en la Junta sobre esa posibilidad, se han realizado estrategias para mantener la Compañía minimizando los gastos y manteniendo altos niveles de liquidez.

3. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF 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.

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

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

c) Vehículos

Los vehículos se miden inicialmente por su costo. El costo comprende su precio de adquisición. Después del reconocimiento inicial, los vehículos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor, si lo hubiera. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se cargan a resultados en el periodo que se producen.

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

Vehículos 5 años

d) Inversiones permanentes

- Inversiones en acciones.- Dependiendo del porcentaje de participación en las sociedades, se encuentran registradas al costo o a su Valor Patrimonial Proporcional (VPP).

Para las inversiones en las que el porcentaje de participación sea inferior o igual a 20% del patrimonio de la sociedad, éstas se medirán al costo. Para aquellas en las que supere el 20%, se medirán al Valor Patrimonial Proporcional.

En los casos de las inversiones registradas al costo, los dividendos procedentes de una asociada se reconocen en los resultados del año cuando surja derecho a recibirlos.

- Derechos fiduciarios.- Representan las aportaciones en fideicomisos, en los patrimonios autónomos de cada uno de los estados financieros. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden a su valor razonable.

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%.

4. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 3, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.



5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

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

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Islanok S.A.	383,539	383,539
Inmobiliaria Maccalmeida S.A.	132,627	132,627
Denapor S.A.	91,371	134,371
Vigerano S.A.	79,591	79,591
Macchiavelo Almedia José	33,325	34,995
Xoterrenos S.A.	2,514	2,000
	<u>722,967</u>	<u>767,123</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bonanova S.A.	1,606,982	1,574,556
Etinar S.A.	424,963	218,861
Predial e Inversionista Lipidava S.A.	98,114	82,587
	<u>2,130,059</u>	<u>1,876,004</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los préstamos concedidos y recibidos entre relacionadas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Préstamos recibidos</u>		
Etinar S.A.	196,059	0
Predial e Inversionista Lipidava S.A.	15,527	0
Bonanova S.A.	150,000	0

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

7. VEHÍCULO, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de vehículo, neto es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
% de depreciación	20%	20%
Saldo inicial, neto	40,695	50,869
Depreciación del año	<u>(10,174)</u>	<u>(10,174)</u>
Saldo final, neto	<u>30,521</u>	<u>40,695</u>

8. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las inversiones permanentes se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inversiones en acciones (1)	3,295,617	3,216,126
Derechos fiduciarios (2)	<u>716,000</u>	<u>0</u>
	<u>4,011,617</u>	<u>3,216,126</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las inversiones en acciones se compone de la siguiente manera:

	<u>% de participación</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Etinar S.A.	37.16	2,674,715	2,571,169
Vigerano S.A.	6.87	489,960	489,960
Menpasa S.A.	99.00	111,454	114,875
Denapor S.A.	49.00	6,670	30,608
Vanton S.A.	50.00	10,630	7,326
Islanok S.A.	99.96	2,188	2,188
		<u>3,295,617</u>	<u>3,216,126</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de las inversiones en acciones es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	3,216,126	613,580
Restitución de acciones (i)	0	2,373,442
Valor patrimonial proporcional (ii)	79,491	229,489
Ajuste	<u>0</u>	<u>(385)</u>
Saldo final	<u>3,295,617</u>	<u>3,216,126</u>

(i) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a restitución de acciones por US\$2,373,442, ver Nota 12. PATRIMONIO, Resultados acumulados.

(ii) Ver Nota 11. OTROS INGRESOS, NETO.

(2) Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de los derechos fiduciarios se compone de la siguiente manera:

Fideicomiso Mercantil Puntarena	<u>716,000</u>
	<u>716,000</u>



Al 31 de diciembre del 2018, el movimiento del derecho en el Fideicomiso Mercantil Puntarena es el siguiente:

Saldo inicial	0
Aporte en efectivo (i)	1,000
Cesión de derechos (i)	715,000
Saldo final	<u>716,000</u>

(i) Ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Fideicomiso Mercantil Puntarena.

9. CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores (1)	628,227	99,725
	<u>628,227</u>	<u>99,725</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, incluye principalmente cuenta por pagar a Playsol S.A. por US\$622,082, ver Nota 14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Fideicomiso Mercantil Puntarena.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otras	26,649	27,113
	<u>26,649</u>	<u>27,113</u>

10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

	<u>2018</u>	<u>(Reestructurado, ver Nota 12) 2017</u>
Utilidad antes del impuesto a las ganancias	7,447	198,103
Ajuste reestructuración, ver Nota 12.	0	(227,600)
Utilidad (pérdida) antes del impuesto a las ganancias, reestructurada	7,447	(29,497)
Participación a trabajadores	(1,117)	0
Ajustes por valor patrimonial proporcional	(79,491)	(1,889)
Gastos no deducibles	5,621	15,086
(Pérdida) tributaria	(67,540)	(16,300)
Anticipo mínimo	0	13,086

11. OTROS INGRESOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de los otros ingresos, neto se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>(Reestructurado, ver Nota 13) 2017</u>
<u>Otros ingresos</u>		
Valor patrimonial proporcional (1)	106,850	229,489
Otros	20,886	38,576
	<u>127,736</u>	<u>268,065</u>
<u>Otros egresos</u>		
Valor patrimonial proporcional (1)	(27,359)	0
	<u>(27,359)</u>	<u>0</u>
Otros ingresos, neto	<u>100,377</u>	<u>268,065</u>

(1) Ver Nota 8. INVERSIONES PERMANENTES, Inversiones en acciones.

12. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 40,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US0.04 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\$2,966.

Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los resultados acumulados incluyen lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>(Reestructurado, ver Nota 13) 2017</u>
Reserva de capital (1)	10,418	10,418
Adopción de las NIIF por primera vez (2)	187,530	187,530
Resultados acumulados (3)	1,760,610	1,754,280
	<u>1,958,558</u>	<u>1,952,228</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

- (2) Mediante resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías en Septiembre del 2011, se establece el uso del saldo acreedor de ésta cuenta: "Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía".
- (3) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la cuenta resultados acumulados incluye principalmente los siguientes movimientos:

- Restitución de acciones.- Recuperación de las acciones de Etinar S.A., al no recibir el pago de las cuotas por parte de los deudores por la venta a crédito de las referidas acciones.

Al 31 de diciembre el 2017, se restituye a la Compañía la propiedad de las acciones de Etinar S.A. que corresponden al 37.16% de las acciones del capital social y pagado. Dichas acciones estaban registradas como una cuenta por cobrar por US\$2,373,442 con una estimación de dudosa cobranza del 50% por US\$1,186,721, ver Nota 8. INVERSIONES PERMANENTES, Inversiones en acciones.

- Ajustes:

Con fecha 26 de diciembre del 2018 (2017: 10 de abril del 2018), se firma Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas, donde se aprueba los siguientes ajustes, afectando los resultados acumulados con un efecto neto de US\$18,194 (2017: US\$257,329):

	<u>2018 (i)</u>	<u>2017</u>
Valor patrimonial proporcional años anteriores	227,600	(385)
Regularización de saldos con partes relacionadas	(316,461)	(256,944)
Reconocimiento de ingresos de años anteriores	169,438	0
Regularización de saldos activos y pasivos, neto	(100,771)	0
Corrección de restitución de acciones	2,000	0
	<u>(18,194)</u>	<u>(257,329)</u>

- (i) Por el efecto de los ajustes por US\$245,794 se reestructuraron los estados financieros de la Compañía por el año 2017 para fines de comparabilidad, ver Nota 13. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

13. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017, fueron reestructurados por lo siguiente:

ACTIVO CORRIENTE

Cuentas por cobrar

Saldo previamente reportado	11,979
Regularización de saldos antiguos	(11,979)

Saldo final, reestructurado	<u>0</u>
<u>Partes relacionadas</u>	
Saldo previamente reportado	383,584
Regularización de saldos con partes relacionadas	<u>383,539</u>
Saldo final, reestructurado	<u>767,123</u>
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>	
<u>Inversiones permanentes</u>	
Saldo previamente reportado	2,986,527
Valor patrimonial proporcional del periodo	227,600
Corrección de restitución de acciones	2,000
Regularización de saldos	<u>(1)</u>
Saldo final, reestructurado	<u>3,216,126</u>
<u>PASIVO CORRIENTE</u>	
<u>Cuentas por pagar</u>	
Saldo previamente reportado	6,818
Regularización de saldos pasivos	<u>92,907</u>
Saldo final, reestructurado	<u>99,725</u>
<u>Partes relacionadas</u>	
Saldo previamente reportado	1,176,004
Regularización de saldos con partes relacionadas	<u>700,000</u>
Saldo final, reestructurado	<u>1,876,004</u>
<u>Gastos acumulados</u>	
Saldo previamente reportado	15,600
Regularización de saldos antiguos	<u>(4,116)</u>
Saldo final, reestructurado	<u>11,484</u>
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>	
<u>Cuentas por pagar</u>	
Saldo previamente reportado	196,551
Reconocimiento de ingresos de años anteriores	<u>(169,438)</u>
Saldo final, reestructurado	<u>27,113</u>
<u>PATRIMONIO</u>	
<u>Resultados acumulados</u>	
Saldo previamente reportado	1,970,422
Valor patrimonial proporcional del ejercicio	227,600
Regularización de saldos con partes relacionadas	<u>(316,461)</u>
Reconocimiento de ingresos de años anteriores	169,438
Regularización de saldos activos y pasivos, neto	<u>(100,771)</u>
Corrección de restitución de acciones	2,000
Saldo final, reestructurado	<u>1,952,228</u>
<u>RESULTADO DEL EJERCICIO</u>	
<u>Otros ingresos</u>	
Saldo previamente reportado	40,465

Valor patrimonial proporcional del ejercicio	<u>227,600</u>
Saldo final, reestructurado	<u>268,065</u>

14. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

a) Fideicomiso Mercantil Puntarena

- Constitución:

Mediante escritura pública del 21 de mayo del 2018 e inscrita en el Registro Municipal de la Propiedad y Mercantil del Cantón Santa Elena el 27 de junio del 2018, la Compañía y Playsol S.A. constituyen el Fideicomiso Mercantil Puntarena con el objeto de ejecutar un proyecto inmobiliario en el terreno aportado por Playsol S.A., ubicado en la vía Santa Elena – Manglaralto.

El patrimonio del fideicomiso a la fecha de constitución se conforma de la siguiente manera: i) US\$715,000 por aporte de terreno de Playsol S.A. y ii) US\$1,000 por aporte en efectivo de la Compañía, ver Nota 8. INVERSIONES PERMANENTES, Derechos fiduciarios.

- Cesión de derechos:

Mediante escritura pública de fecha 21 de mayo del 2018, Playsol S.A. cede a la Compañía los derechos fiduciarios que tiene en el Fideicomiso Mercantil Puntarena por US\$715,000. La forma de pago será:

- US\$178,750 (25%) de la siguiente manera:
 - US\$20,000 a la firma del presente instrumento;
 - US\$30,000 al 15 de mayo del 2018;
 - US\$21,460 al 1 de junio del 2018;
 - US\$107,290 en 5 cuotas de US\$21,458 pagaderas al primer día hábil de los meses de julio a noviembre del 2018.
- US\$536,250 (75%) de la siguiente manera:
 - US\$216,000 mediante la entrega de 1 departamento ubicado en el último piso;
 - US\$320,250 a ser cancelado en metros cuadrados de unidades inmobiliarias construidas, al precio de venta menos el 5% de descuento.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía ha realizado pagos a Playsol S.A. por US\$92,918, correspondientes a cuotas hasta el mes de julio del 2018; por tal motivo el saldo por pagar a dicha fecha asciende a US\$622,082, ver Nota 9. CUENTAS POR PAGAR.

Con fecha 10 de diciembre del 2018, el Comité del Fideicomiso Mercantil Puntarena, aprueba la reforma integral del fideicomiso, de la modalidad inmobiliaria a un fideicomiso de administración. Adicionalmente, se instruye la venta del solar que se encuentra aportado al fideicomiso según el precio que estipule Playsol S.A.; y que

dicho recurso dinerario, que se recibirá por la venta del solar, sea distribuido de la siguiente manera: i) US\$92,918 deberá ser entregado a la Compañía y ii) el saldo de la venta se entregue a Playsol S.A.

A la fecha de este informe, aún no se ha suscrito la reforma al fideicomiso.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Julio 9, 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.

Atentamente,


Ing. Pilar Ortiz P.
Contadora General

