

MEGATRADING S.A. Y SUBSIDIARIAS
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

Megatrading S.A., la Controladora, 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 Controladora es la intermediación inmobiliaria.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Controladora 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.

Subsidiaria - Menpasa S.A.

Menpasa S.A. fue constituida de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, el 20 de junio de 1994, cuyo objeto social principal es la venta al por mayor de productos lácteos.

La Controladora posee el 99% de las acciones de Menpasa S.A., razón por la cual deberá reconocer una participación no controladora en los estados financieros consolidados por el 1% restante. Comparando el valor pagado por la inversión más la participación no controladora, contra los activos netos de la Subsidiaria, podremos obtener la plusvalía.

Al 31 de diciembre del 2018, la Subsidiaria no ha generado ingresos.

Subsidiaria - Islanok S.A.

Islanok S.A. fue constituida de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, el 22 de diciembre del 2011, cuyo objeto social principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La Controladora posee el 99.96% de las acciones de Islanok S.A., razón por la cual deberá reconocer una participación no controladora en los estados financieros consolidados por el 0.04% restante. Comparando el valor pagado por la inversión más la participación no controladora, contra los activos netos de la Subsidiaria, podremos obtener la plusvalía.

Al 31 de diciembre del 2018, la Subsidiaria no ha generado ingresos.

Subsidiaria - Vanton S.A.

Vanton S.A. fue constituida de acuerdo con las leyes de la República del Ecuador, el 15 de septiembre del 2009, cuyo objeto social principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La Controladora posee el 50% de las acciones de Vanton S.A., razón por la cual deberá reconocer una participación no controladora en los estados financieros consolidados por el 50% restante. Comparando el valor pagado por la inversión más la participación no controladora, contra los activos netos de la Subsidiaria, podremos obtener la plusvalía.

Al 31 de diciembre del 2018, la Subsidiaria ha reconocido ingresos por US\$146,259 (2017: US\$42,571), ver Nota 14. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de la Administración del Grupo y puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

2. EMPRESA EN MARCHA

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

3. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros consolidados del Grupo 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 consolidados han sido preparados en base al costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está 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, el Grupo 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 el Grupo 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) Bases de consolidación

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

- i) Tiene poder sobre la participada;
- ii) Está expuesto, o tiene derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada; y,
- iii) Tiene la capacidad de usar su poder para afectar a sus rendimientos.

La controladora 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.

Cuando la controladora tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, el poder sobre la participada se genera cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de forma unilateral. La controladora considera todos los hechos y circunstancias pertinentes para evaluar si los derechos de voto de la controladora en una participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- i) El tamaño de la participación de la controladora del derecho de voto en relación con el tamaño y la dispersión de las acciones de los otros tenedores de voto.
- ii) Los derechos de voto potenciales poseídos por la controladora, otros tenedores de voto o de otras partes.
- iii) Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales.
- iv) Todos los hechos y circunstancias adicionales que indican que la controladora tiene, o no la capacidad presente de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben hacerse, incluyendo los patrones de voto en las juntas de accionistas anteriores.

La consolidación de una subsidiaria inicia cuando la controladora adquiere el control de la subsidiaria, y cesa, cuando esta 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 los otros resultados integrales desde la fecha de control de las ganancias de la subsidiaria hasta la fecha en que la controladora deje de controlar a la referida compañía.

El resultado y cada componente de otros resultados integrales se atribuirán a los propietarios de la controladora y de las participaciones no controladoras. El resultado global total de las subsidiarias se atribuye a los propietarios de la controladora y a las participaciones no controladoras, aún si esto diera lugar a las participaciones no controladoras a un saldo deudor.

Cuando sea necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias en relación con las políticas contables de la controladora.

c) 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 el Grupo se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros del Grupo. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, el Grupo 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 del Grupo. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

d) Vehículo

El vehículo se mide inicialmente por su costo. El costo comprende a su precio de adquisición. Después del reconocimiento inicial, el vehículo se mide 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 del vehículo 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:

Vehículo	5 años
----------	--------

e) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a los terrenos que se mantienen con el objetivo de obtener rentas o apreciación del capital o ambos fines.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo. El costo inicial de las propiedades de inversión comprende su precio de compra, incluyendo cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar al activo en condiciones de trabajo y uso.

Los desembolsos incurridos después de que los activos se hayan puesto en operación, tales como reparaciones y costos de mantenimiento y reacondicionamiento, se cargan a los resultados del periodo en que se incurran los costos. En el caso de que se demuestre claramente que los desembolsos resultarán en beneficios futuros por el uso

del activo, más allá de su estándar de rendimiento original, éstos son capitalizados como un costo adicional del activo.

f) 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 al 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.

g) 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%.

h) Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. Estas normas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros consolidados del Grupo a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria a partir de:</u>
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero 2018
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019

La Administración del Grupo no prevé impactos en la aplicación de las normas antes mencionadas.

4. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas del Grupo, 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, el Grupo está expuesto a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos del Grupo trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero del Grupo. El Directorio juntamente con la Gerencia Financiera del Grupo tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de las cuentas por cobrar está compuesto por:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cientes (1)	40,815	42,571
Otras	55,616	3,024
	<u>96,431</u>	<u>45,595</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponde a valores adeudados por el Fideicomiso Mercantil Austria, ver Nota 17. **COMPROMISOS Y CONTINGENTES**, Contrato de gerencia de proyecto y comercialización suscrito entre la subsidiaria -Vanton S.A. y Fideicomiso Mercantil Austria S.A.

7. 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>
Inmobiliaria Maccalmeida S.A.	132,627	132,627
Denapor S.A.	91,371	134,371
Vigerano S.A.	79,591	79,591
Macchiavello Almedia José	33,325	34,995
Xoterrenos S.A.	2,514	2,000
	<u>339,428</u>	<u>383,584</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.	435,952	220,930
Predial e Inversionista Lipidava S.A.	98,114	82,587
	<u>2,141,048</u>	<u>1,878,073</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.

8. VEHÍCULO, NETO

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

	<u>2018</u>			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo final</u>	(*)
Costo	50,869	0	50,869	20%
Depreciación acumulada	(10,174)	(10,174)	(20,348)	
	<u>40,695</u>	<u>(10,174)</u>	<u>30,521</u>	

	<u>2017</u>			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldo final</u>	(*)
Costo	50,869	0	50,869	20%
Depreciación acumulada	0	(10,174)	(10,174)	
	<u>50,869</u>	<u>(10,174)</u>	<u>40,695</u>	

(*): % de depreciación.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de propiedades de inversión está compuesto por lotes de terrenos de las subsidiarias Menpasa S.A. e Islanok S.A., ubicados en la Isla Mocoli, Parroquia Satélite la Puntilla, Cantón Samborondón, Provincia del Guayas por un total de US\$502,223.

10. 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)	3,171,345	3,091,737
Derechos fiduciarios (2)	4,130,703	3,414,703
	<u>7,302,048</u>	<u>6,506,440</u>

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

	% de participación	2018	2017
Etinar S.A.	37.16	2,674,715	2,571,169
Vigerano S.A.	6.87	489,960	489,960
Denapor S.A.	49.00	6,670	30,608
		<u>3,171,345</u>	<u>3,091,737</u>

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

	2018	2017
Saldo inicial	3,091,737	490,354
Restitución de acciones (i)	0	2,373,442
Valor patrimonial proporcional (ii)	79,608	228,326
Ajuste	0	(385)
Saldo final	<u>3,171,345</u>	<u>3,091,737</u>

- (i) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a restitución de acciones por US\$2,373,442, ver Nota 13. PATRIMONIO, Resultados acumulados.

- (ii) Ver Nota 15. OTROS INGRESOS, NETO.

- (2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de los derechos fiduciarios se compone de la siguiente manera:

	2018	2017
Fideicomiso Mercantil Puntarena	716,000	0
Fideicomiso Mercantil Austria	3,414,703	3,414,703
	<u>4,130,703</u>	<u>3,414,703</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de los derechos fiduciarios es el siguiente:

	2018	2017
Saldo inicial	3,414,703	3,414,703
Aporte en efectivo (i)	1,000	0
Cesión de derechos (i)	715,000	0
Saldo final	<u>4,130,703</u>	<u>3,414,703</u>

- (i) Ver Nota 17. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Fideicomiso Mercantil Puntarena.

11. 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:

	2018	2017
Proveedores (1)	645,630	113,247
Otras	36,340	30,912
	<u>681,970</u>	<u>144,159</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018, incluye principalmente cuenta por pagar a Playsol S.A. por US\$622,082, ver Nota 17. 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	<u>3,466,987</u>	<u>3,467,451</u>
	<u>3,466,987</u>	<u>3,467,451</u>

12. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

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

	<u>2018</u>	<u>(Reestructurado, ver Nota 16) 2017</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	12,588	201,560
Ajuste reestructuración, ver Nota 16.	0	(227,600)
Eliminación de ingresos por VPP	(117)	1,163
Utilidad (pérdida) antes de participación a trabajadores e impuesto a las ganancias, reestructurada	12,471	(24,877)
Participación a trabajadores	(1,117)	0
Ingresos exentos	(79,491)	(1,889)
Gastos no deducibles	5,649	15,468
Utilidad gravable	8,508	5,357
Pérdidas tributarias	(70,996)	(16,655)
(Pérdida) tributaria, neta	(62,488)	(11,298)
Impuesto causado mayor a anticipo determinado	(1,872)	(1,172)
Anticipo mínimo	0	(13,086)
Impuesto a las ganancias	<u>(1,872)</u>	<u>(14,258)</u>

13. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Controladora es de 40,000 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$0.04 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>(Reestructurado, ver Nota 16)</u>
	<u>2018</u>	<u>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)	<u>1,760,610</u>	<u>1,754,280</u>
	<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 Controladora 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 10. 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 aprueban los siguientes ajustes, afectando los resultados acumulados con un efecto neto de US\$245,794 (2017: US\$325,983):

	<u>2018 (i)</u>	<u>2017</u>
Valor patrimonial proporcional años anteriores	0	(69,039)
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>(245,794)</u>	<u>(325,983)</u>

- (i) Por el efecto de los ajustes por US\$245,794 se reestructuraron los estados financieros de la Controladora por el año 2017 para fines de comparabilidad, ver Nota 16. REESTRUCTURACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS.

Participación no controladora – Menpasa S.A.

La Controladora posee el 99.00% del poder accionario de su subsidiaria; razón por la cual, debe reconocer la participación no controladora en el momento de la consolidación; tal como se muestra:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos netos identificables adquiridos de la subsidiaria	112,580	116,036
Porcentaje no controlador	1.000%	1.000%
Monto de la participación no controladora	<u>1,125</u>	<u>1,160</u>

Participación no controladora – Islanok S.A.

La Controladora posee el 99,96% del poder accionario de su subsidiaria; razón por la cual, debe reconocer la participación no controladora en el momento de la consolidación; tal como se muestra:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos netos identificables adquiridos de la subsidiaria	2,188	2,188
Porcentaje no controlador	0.040%	0.040%
Monto de la participación no controladora	<u>1</u>	<u>1</u>

Participación no controladora – Vanton S.A.

La Controladora posee el 50,00% del poder accionario de su subsidiaria; razón por la cual, debe reconocer la participación no controladora en el momento de la consolidación; tal como se muestra:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos netos identificables adquiridos de la subsidiaria	21,260	14,652
Porcentaje no controlador	50.000%	50.000%
Monto de la participación no controladora	<u>10,630</u>	<u>7,326</u>

14. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los ingresos por actividades ordinarias se componen de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios (1)	62,797	42,571
Comercialización	83,462	0
	<u>146,259</u>	<u>42,571</u>

(1) Corresponde a honorarios por servicios facturados al Fideicomiso Mercantil Austria, ver Nota 17. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, literal c).

15. OTROS INGRESOS, NETO

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

	<u>2018</u>	<u>(Reestructurado, ver Nota 16) 2017</u>
<u>Otros ingresos</u>		
Valor patrimonial proporcional (1)	106,850	228,326
Otros	20,886	40,315
	<u>127,736</u>	<u>268,641</u>
<u>Otros egresos</u>		
Valor patrimonial proporcional (1)	(27,242)	0
	<u>(27,242)</u>	<u>0</u>
Otros ingresos, neto	<u>100,494</u>	<u>268,641</u>

(1) Ver Nota 10. INVERSIONES PERMANENTES, Inversiones en acciones.

16. 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	45,293
Regularización de saldos antiguos	302
Saldo final, reestructurado	<u>45,595</u>

Partes relacionadas

Saldo previamente reportado	499,824
Reclasificación a propiedades de inversión	(116,240)
Saldo final, reestructurado	<u>383,584</u>

Otros activos

Saldo previamente reportado	27,834
Regularización de saldos antiguos	(5,835)
Saldo final, reestructurado	<u>21,999</u>

ACTIVO NO CORRIENTE

Propiedades de inversión

Saldo previamente reportado	385,983
Reclasificación desde partes relacionadas por cobrar	116,240
Saldo final, reestructurado	<u>502,223</u>

Inversiones permanentes

Saldo previamente reportado	6,504,440
Restitución de acciones	2,000
Saldo final, reestructurado	<u>6,506,440</u>

Otras cuentas por cobrar

Saldo previamente reportado	6,502
Regularización de saldos antiguos	(6,446)
Saldo final, reestructurado	<u>56</u>

PASIVO CORRIENTE

Cuentas por pagar

Saldo previamente reportado	51,252
Regularización de saldos antiguos	92,907
Saldo final, reestructurado	<u>144,159</u>

Partes relacionadas

Saldo previamente reportado	1,561,612
Regularización de saldos con partes relacionadas	316,461
Saldo final, reestructurado	<u>1,878,073</u>

Gastos acumulados

Saldo previamente reportado	15,600
Regularización de saldos antiguos	(4,116)
Saldo final, reestructurado	<u>11,484</u>

PASIVO NO CORRIENTE

Cuentas por pagar

Saldo previamente reportado	3,636,889
Reconocimiento de ingresos de años anteriores	(169,438)
Saldo final, reestructurado	<u>3,467,451</u>

PATRIMONIO

Resultados acumulados

Saldo previamente reportado	2,198,021
Regularización de saldos con partes relacionadas	(316,461)
Reconocimiento de ingresos de años anteriores	169,438
Regularización de saldos activos y pasivos, neto	(100,770)
Corrección de restitución de acciones	2,000
Saldo final, reestructurado	<u>1,952,228</u>

RESULTADO DEL EJERCICIO

Otros ingresos, neto

Saldo previamente reportado	(20,957)
Presentación de valor patrimonial proporcional	289,598
Saldo final, reestructurado	<u>268,641</u>

17. 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 Controladora 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 Controladora, 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 Controladora 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; y,
 - 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; y,
- 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 Controladora 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 11. 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 Controladora 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.

b) Fideicomiso Mercantil Austria

Mediante escritura pública del 1 de abril del 2015 ante el Notario Vigésimo Tercero del Cantón Guayaquil, la subsidiaria - Vanton S.A. y Lighthouse S.A. suscriben el contrato de constitución del Fideicomiso Mercantil Austria, con el objeto de desarrollar el proyecto inmobiliario en los terrenos aportados por Lighthouse S.A., ubicados en la ciudad de Guayaquil calle 14NE – Joaquín Orrantía González / Calle 13E NE Dr. Abel Romero Castillo, parroquia Tarquí.

El patrimonio del fideicomiso a la fecha de constitución se conforma de la siguiente manera: i) US\$10,066,352 por aporte de terrenos de Lighthouse S.A. y ii) US\$3,414,703 por aporte en efectivo de la Subsidiaria – Vanton S.A., ver Nota 10. INVERSIONES PERMANENTES, Derechos fiduciarios.

c) Contrato de gerencia de proyecto y comercialización suscrito entre la subsidiaria - Vanton S.A. y Fideicomiso Mercantil Austria S.A.

Mediante escritura pública ante la notaría vigésima tercera del cantón Guayaquil se constituye el Fideicomiso Mercantil Austria, cuyo objeto es la construcción de edificios de oficinas, departamentos, consultorios o cualquier otro destino y parqueaderos que formarán parte de un proyecto de mayor tamaño denominado "Agora", el cual se desarrollará en fases, el objeto del contrato consiste en que el Fideicomiso Mercantil Austria contrata a la subsidiaria - Vanton S.A. para que realice la gerencia del proyecto y comercialización, los honorarios establecidos son del 3% y 4% del valor de las ventas mensuales por concepto de gerencia y comercialización, la vigencia del contrato es desde la suscripción del mismo hasta la entrega definitiva del proyecto a sus compradores y de existir inventario, hasta la entrega de los beneficiarios del Fideicomiso Mercantil Austria. Las obligaciones y responsabilidades de la contratista concluyen cuando la obra haya sido recibida por la M.I. Municipalidad de Guayaquil, aprobado el régimen de propiedad horizontal y que las escrituras estén debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil.

Al 31 de diciembre del 2018, el Fideicomiso mantiene saldos por cobrar a la subsidiaria - Vanton S.A. por US\$40,815 (2017: US\$42,571), ver Nota 6. CUENTAS POR COBRAR.

Al 31 de diciembre del 2018, la subsidiaria - Vanton S.A. ha facturado US\$62,797 (2017: US\$42,571) por honorarios al Fideicomiso Mercantil Austria, ver Nota 14. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros consolidados (Septiembre 10, 2019) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración del Grupo, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros consolidados que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.



