

## **CINAMITOP S.A.**

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018

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

## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de  
CINAMITOP S.A.

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CINAMITOP S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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 CINAMITOP S.A. al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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.

### Asunto de énfasis

6. Queremos llamar la atención sobre la Nota 13. EVENTOS SUBSECUENTES de los estados financieros, que describe la incertidumbre relacionada con los efectos de las medidas ordenadas a partir del 13 de marzo del 2020 por el gobierno ecuatoriano para contener la propagación del Covid-19 en el país. Nuestra opinión no contiene salvedades en relación con esta situación; sin embargo, no nos es posible aún establecer con objetividad los efectos y las consecuencias en los estados financieros y las operaciones futuras. Este asunto de énfasis no modifica nuestra opinión.

## Otra información que se presenta en la Junta General Ordinaria

7. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Junio 19, 2020, 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.
8. 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

9. 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.
10. 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, ver Nota 2. EMPRESA EN MARCHA.
11. 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)

12. 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.

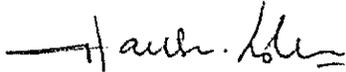
## Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

13. El Informe de los Auditores Independientes sobre la aplicación de ciertos procedimientos convenidos sobre prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.

# Hansen-Holm

14. El Informe de Cumplimiento Tributario de CINAMITOP S.A., al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador  
Junio 19, 2020



Mario A. Hansen Holm  
Matrícula CPA G.10.923

*Hansen-Holm & Co.*

Hansen-Holm & Co. Cía. 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 de CINAMITOP 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, ver Nota 2. 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.

CINAMITOP S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo		8,885	97,623
Cuentas por cobrar	6	208,945	68,913
Inventarios	7	877,336	1,356,142
Partes relacionadas	8	891,474	659,497
Total activo corriente		<u>1,986,640</u>	<u>2,182,175</u>
Otros activos		<u>7,039</u>	<u>3,185</u>
Total activos		<u>1,993,679</u>	<u>2,185,360</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Cuentas por pagar		5,690	407
Otras cuentas por pagar	9	1,158,258	1,357,287
Total pasivo corriente		<u>1,163,948</u>	<u>1,357,694</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	11	800	800
Reserva legal	11	400	400
Reserva facultativa	11	416,399	394,286
Otras reservas		3,450	3,450
Resultados acumulados	11	408,682	428,730
Total patrimonio		<u>829,731</u>	<u>827,666</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>1,993,679</u>	<u>2,185,360</u>

Las notas 1 – 13 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

CINAMITOP S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por actividades ordinarias	1	661,743	0
Costo de ventas		<u>(583,748)</u>	<u>0</u>
Utilidad operacional		77,995	0
Ingresos por reembolsos		0	799
<u>Gastos</u>			
Gastos de administración y ventas		(149,795)	(27,790)
Gastos financieros		<u>(240)</u>	<u>(468)</u>
Total gastos		<u>(150,035)</u>	<u>(28,258)</u>
Gastos por reembolsos		0	(799)
Otros ingresos, neto		<u>121,359</u>	<u>103,284</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		49,319	75,026
Impuesto a las ganancias	10	<u>(10,871)</u>	<u>(16,530)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>38,448</u>	<u>58,496</u>

Las notas 1 – 13 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

CINAMITOP S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Otras reservas	Adopción por primera vez de las NIIF	Resultados acumulados		Total
						Resultados acumulados	Total resultados acumulados	
Saldos a diciembre 31, 2017	800	400	226,995	3,450	386,742	150,783	537,525	769,170
Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 11. PATRIMONIO			167,291			(167,291)	(167,291)	0
Utilidad neta del ejercicio						58,496	58,496	58,496
Saldos a diciembre 31, 2018	800	400	394,286	3,450	386,742	41,988	428,730	827,666
Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 11. PATRIMONIO			58,496			(58,496)	(58,496)	0
Distribución de dividendos, ver Nota 11. PATRIMONIO			(36,383)			38,448	38,448	(36,383)
Utilidad neta del ejercicio						21,940	408,682	38,448
Saldos a diciembre 31, 2019	800	400	416,399	3,450	386,742	21,940	408,682	829,731

Las notas 1 – 13 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

CINAMITOP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>		
<i>Utilidad neta del ejercicio</i>	38,448	58,496
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) en actividades de operación		
Impuesto a las ganancias	10,871	16,530
<b><u>Cambios netos en activos y pasivos</u></b>		
Cuentas por cobrar	(154,757)	230,119
Partes relacionadas	(231,977)	(659,497)
Cuentas por pagar	480,245	373,371
Otras cuentas por pagar	(195,185)	(22,112)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	<u>(52,355)</u>	<u>(3,093)</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u></b>		
Pago de dividendos	<u>(36,383)</u>	<u>0</u>
Efectivo neto (utilizado) en actividades de financiación	<u>(36,383)</u>	<u>0</u>
(Disminución) neta en efectivo	(88,738)	(3,093)
Efectivo al comienzo del año	97,623	100,716
Efectivo al final del año	8,885	97,623

Las notas 1 – 13 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

CINAMITOP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

CINAMITOP S.A. se constituyó el 7 de noviembre de 1996 mediante Resolución No. 96-2-1-1-0005389, del Intendente Jurídico de Guayaquil el 26 de noviembre de 1996. La Compañía procedió a aumentar su capital y reformar sus estatutos mediante escritura pública el 1 de marzo del 2012, aprobada mediante Resolución No. SC-IJ-DJC-G-120006070 del 5 de octubre del 2012.

La actividad principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles del Condominio "Puerto Marina Bimini", que está ubicado en el Balneario Punta Blanca del cantón Santa Elena, provincia de Santa Elena, ver Notas 7. INVENTARIOS y 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Escritura pública de constitución al régimen de propiedad horizontal.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados a la Junta para la aprobación de su emisión, 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 2018 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 11 de marzo del 2019.

2. EMPRESA EN MARCHA

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que CINAMITOP S.A. continuará como empresa en marcha. La Administración de la Compañía prevé vender el inventario del edificio Bimini y adicionalmente, la Compañía está próxima a desarrollar un proyecto de bodegas en el cantón Durán.

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 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, 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.

#### c) Inventarios

Los inventarios de propiedades incluyen principalmente tres terrenos y el costo de construcción del inmueble en proceso de la obra civil denominada "Puerto Marina Bimini".

#### d) 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 del 25%; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

e) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias por venta de propiedades o locales son reconocidos cuando los riesgos y beneficios significativos de la propiedad han sido transferidos al comprador.

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 Financiera de la Compañía 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 2019 y 2018, el saldo de cuentas por cobrar se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes	22,585	34,235
Otras cuentas por cobrar (1)	186,360	34,678
	<u>208,945</u>	<u>68,913</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente pagarés por préstamos con: i) Benigno Sotomayor por US\$120,000, con vencimiento hasta diciembre del 2020, con interés del 8% y ii) Carlos Emanuele por US\$60,000, con vencimiento en septiembre del 2020, con interés del 9%.

7. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de los inventarios se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terrenos (1)	747,929	1,043,031
Inmuebles terminados (2)	129,407	313,111
	<u>877,336</u>	<u>1,356,142</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, incluye terrenos ubicados en: i) Punta Blanca por US\$448,515 y ii) Durán por US\$299,414.

(2) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, incluye costo de una suite en el edificio BIMINI.

## 8. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedora de Servicios S.A. Servicesa (2)	324,498	424,497
Pompercorp S.A. (1)	235,000	135,000
Salelgi S.A. (2)	230,000	0
Industria Ima Decro (1)	0	100,000
Krause Negocios S.A. (1)	100,000	0
Intereses por cobrar	1,976	0
	<u>891,474</u>	<u>659,497</u>

- (1) Cuentas por cobrar soportadas en pagarés con vencimientos en diciembre 2020 que no generan intereses.
- (2) Cuentas por cobrar soportadas en pagarés con vencimientos entre enero y diciembre del 2020 que generan intereses.

Durante los años 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas corresponden a:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Préstamos otorgados	430,000	794,498
Ingresos	54,075	816
Gastos	150,430	400

## 9. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de otras cuentas por pagar se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otras cuentas por pagar (1)	1,158,258	1,357,287
	<u>1,158,258</u>	<u>1,357,287</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye principalmente cuenta por pagar al Fideicomiso La Piazza por US\$1,151,871 (2018: US\$1,345,871), ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Escritura de promesa de compraventa a favor del Fideicomiso Mercantil La Piazza.

## 10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22%.

De acuerdo a la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, se establece una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	49,319	75,026
Gastos no deducibles	94	108
Utilidad gravable	<u>49,413</u>	<u>75,134</u>
Impuesto corriente	10,871	16,530
Anticipo mínimo determinado	0	16,141

## 11. 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 2019 y 2018, la reserva legal es de US\$400.

### Reserva facultativa

Mediante Acta de Junta General Ordinaria Universal de Accionistas celebrada el 11 de marzo del 2019, se aprueba destinar la utilidad del ejercicio 2018 luego de las deducciones de ley a reserva facultativa por US\$58,496.

Mediante Acta de Junta General Ordinaria Universal de Accionistas celebrada el 16 de marzo del 2018, se aprueba destinar la utilidad del ejercicio 2017 luego de las deducciones de ley a reserva facultativa por US\$167,291.

### Resultados acumulados

#### a) Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los resultados acumulados incluyen lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Adopción de las NIIF por primera vez (1)	386,742	386,742
Resultados acumulados	<u>21,940</u>	<u>41,988</u>
	<u>408,682</u>	<u>428,730</u>

(1) Según Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías en Septiembre del 2011, se aprueba: "ARTÍCULO SEGUNDO.- SALDO DE LA SUBCUENTA RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF.- 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 capitalizados 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."

b) Dividendos pagados

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas celebrada el 20 de noviembre del 2019, se aprueba que de las utilidades de la Compañía del año 2018 se transfiera US\$36,383 a los accionistas.

12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Escritura de promesa de compraventa a favor del Fideicomiso Mercantil La Piazza

Con fecha 23 de septiembre del 2016, se firma escritura de promesa de compraventa entre el Fideicomiso Mercantil La Piazza y la Compañía, en la cual la Compañía se compromete a celebrar un contrato de compraventa a favor del Fideicomiso Mercantil La Piazza, respecto del bien inmueble número 22.

El monto del contrato asciende a US\$4,000,000, que se pagarán de la siguiente manera: i) US\$3,200,000 a la fecha de suscripción del contrato y ii) US\$800,000 hasta el mes de septiembre del 2019, fecha en la que se vence el contrato.

Con fecha 13 de septiembre del 2019, se suscribió convenio de pagos por el valor de US\$2,050,000, en el cual la Compañía se compromete a pagar en seis pagos mensuales contados a partir de la firma del presente contrato.

Al 31 de diciembre del 2019, se mantiene un saldo pendiente de pago por US\$1,151,871 (2018: US\$1,345,871), ver Nota 9. OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

Escritura pública de constitución al régimen de propiedad horizontal

Con fecha 5 de noviembre del 2015, la Compañía declara de manera expresa, libre y voluntaria, que habiéndose obtenido la resolución aprobatoria por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Elena, queda constituido al Régimen de Propiedad Horizontal, el Condominio "Bimini" edificado en los solares número 23, adyacente de la manzana 600 y fracción número 3-2 de la manzana número 1-K de la lotización Punta Blanca, cantón y provincia de Santa Elena, identificados bajo el código catastral municipal número 043-039-019-00-00, cuya área total es de 6,688.19 m<sup>2</sup>, la cual contiene 30 departamentos, 57 parqueos y 40 bodegas. Con fecha 2 de diciembre del 2015, la escritura queda inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Santa Elena, ver nota 7. INVENTARIOS.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Junio 19, 2020) 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; excepto por la situación que se describe a continuación:

## Emergencia sanitaria por coronavirus

El miércoles 11 de marzo del 2020 Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, que afectan a todas las actividades económicas.

No es posible aún establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.