

FERRICOMP S.A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 diciembre del 2018

Nota No. 1: Organización, propósito y antecedentes

FERRICOMP S.A., Es una compañía de nacionalidad ecuatoriana constituida el 6 de Septiembre del 2007 en el Ecuador según consta en la escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Guayaquil, Dr. S. Viole Zurita Zambrano, e inscrita en el registro mercantil el 26 de Septiembre del 2007.

La compañía aumento su capital a US\$ 149.000, oo según escritura inscrita en el Registro Mercantil del 14 de enero del 2016; y con fecha 19 de febrero del 2016 se inscribió en el Registro Mercantil la escritura de fusión con Hogarnet Compañía Anónima como absorbido y Férico S.A. como absorbente celebrada el 14 de julio del 2015 ante la Ab. Virginia Calderón Aguirre, Notaria Segunda del Cantón Zamborondón.

Tiene su domicilio en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, calle Av. Carlos Luis Plaza Dañín #300 y Av. Francisco de Orellana, C.C. Plaza Quil Local 17 y su actividad principal es dedicarse a la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, al 31 de Diciembre del 2018 la empresa se encuentra trabajando en la comercialización y construcción de las viviendas en la Urbanización La Rioja.

Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables

Bases de presentación:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000, y sus registros contables son preparados a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las NIIF promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y hasta el 31 de diciembre del 2011 fueron elaborados con base a NEC emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y aprobadas por la Superintendencia de Compañías.

La preparación de los estados financieros se efectuó sobre bases contables de empresas que prevén la realización de los activos y la cancelación de los

pasivos. Al 31 de diciembre del 2018, los activos corrientes exceden a los pasivos corrientes en US\$ 22'729.782.00; los resultados del año representan una utilidad de US\$ 1'140.823.16 después del impuesto a la renta.

La Superintendencia de Compañías estableció mediante la Resolución No.06-Q.ICI.004 del 21 de Agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero del 2009, la cual ratifica con la resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de Julio del 2008, adicionalmente con la resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 publicada en el registro oficial no. 498 del 31 de diciembre del 2008 resolvió el Cronograma de aplicación obligatoria a partir del 1ero de enero del 2010 y

FERRICOMP S. A

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 diciembre del 2018

Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables

Bases de presentación:

Continuación...)

Hasta el 2012 de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por partes de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia para preparar y presentar sus estados financieros.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF). La base de elaboración de los estados financieros se presentan sobre la base de costo histórico, excepto los instrumentos financieros clasificados como activos financieros a valor razonable, los cuales se presentan a su valor razonable.

Declaración de Cumplimiento.-

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Moneda funcional.-

Los estados financieros adjuntos son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000.

A continuación mencionamos un resumen de las principales políticas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros.

a) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios. En el balance, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

b) Activos Financieros

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar y disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La dirección determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento inicial. Las inversiones adquiridas por la compañía corresponden a papeles comprados con el objetivo de obtener una rentabilidad sobre los valores invertidos a una determinada fecha, considerándose en la contabilidad como activos financieros mantenidos hasta su vencimiento. Ferricomp S.A., clasifica sus activos financieros en 2 categorías: (1)

FERRICOMP S. A

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 diciembre del 2018

Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables (Continuación...)

Cuentas por cobrar Clientes (2) Otras Cuentas por Cobrar. El valor razonable de las cuentas por cobrar a clientes fue determinado mediante análisis de recuperación probable de las Cuentas. Al 31 de diciembre la compañía tiene liquidez; sus activos corrientes cubren 2.60 veces al pasivo corriente.

c) Inventarios

Los Inventarios se valoran a su costo o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo se determina por el método promedio. El coste de los productos terminados y de los productos en curso incluye los costes de diseño, las materias primas, la mano de obra directa, indirecta; otros costes directos e indirectos y gastos generales empleados en la construcción de viviendas. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos para ponerlos en condición de venta, incluyendo los gastos de comercialización y distribución.

d) Propiedades, planta y equipos

Estos activos están valuados al costo de adquisición, la depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada para efectos de declaración del impuesto sobre la renta. La Compañía ha optado por utilizar el valor razonable como costo atribuido, el costo neto de depreciación vigente al 1 de enero de 2011 según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, debido a que su valor en libros a la fecha de transición se estima es similar al valor que hubiera sido determinado de haber aplicado las NIIF desde su reconocimiento inicial.

Los Activos retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se producen, y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causan. Los desembolsos por concepto de mantenimiento, reparaciones y mejoras se cargan a los resultados del año según se incurran.

La depreciación de los activos fijos es calculada siguiendo el método de línea recta sobre la base de su vida útil estimada, las cuales se muestran a continuación

| Propiedades | Años |
|-------------------------|-------------|
| Vehículos 5 | |
| Muebles de Oficina | 10 |
| Equipo de Computación 3 | |
| Maquinarias y Equipos | 1 |

FERRICOMP S. A

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 diciembre del 2018

Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables (Continuación...)

e) Intereses

Son registrados bajo el método del devengado y se originan por préstamos otorgados a la compañía.

f) Cuentas comerciales a pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la explotación. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos

(O vencen en el ciclo normal de explotación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

g) Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa del 25% de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables. A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

h) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando (1) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (2) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (3) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Los conceptos por los cuales se constituyen provisiones con cargo a resultados corresponden principalmente al impuesto a la renta causado en el año y a la participación de los trabajadores en las utilidades.

FERRICOMP S. A
Notas Explicativas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 diciembre del 2018

Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables
(continuación...)

i) Participación de Trabajadores en las utilidades-

De acuerdo con el Código de Trabajo, la compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta, este beneficio es registrado con cargo a los resultados del año en que se devenga.

j) Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o aumento de capital.

k) Resultados Acumulados – Ganancias (pérdidas) acumuladas de años anteriores

En este rubro se reflejan los resultados económicos obtenidos en años anteriores, sean ganancias o pérdidas.

l) Resultados Acumulados – 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 registran en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez NIIF, que generaron un saldo acreedor, solo 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.

De registrar un solo deudor en la subcuenta Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, este podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiera.

m) Resultados del ejercicio

Corresponde al resultado ganancias o pérdidas obtenido durante el ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2018 después de participación a trabajadores e impuesto a la renta.

FERRICOMP S. A

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 diciembre del 2018

Nota No. 2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

n) Reconocimiento de Ingresos, costos y gastos

La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

Nota No. 3 Efectivo y equivalentes al efectivo

La compañía a diciembre del 2018 maneja tres cajas chicas que sirve para los distintos gastos de la operación de la empresa y que se distribuyen en:

| Caja Chica | Año 2018 | Año 2017 |
|-------------------------------|-------------------|----------------------|
| Departamento Legal | 400.00 | 400.00 |
| Depart. de Crédito y Cobranza | 150.00 | 150.00 |
| Departamento Administración | 45.00 | 45.00 |
| Departamento Técnico | 00.00 | 100.00 |
| Departamento de Obra | 150.00 | 400.00 |
| TOTAL | US\$745.00 | US\$ 1.095.00 |

Además al 31 de diciembre del 2018 se dispone de cuatro cuentas corrientes de Bancos Locales, en donde se efectúa los depósitos de las ventas de los bienes inmuebles y pagos a proveedores.

| Bancos Locales | Año 2018 | Año 2017 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Banco Internacional Cta. Ah. #1001038815 | US\$ 2.397.17 | US\$ 0.00 |
| Banco Internacional Cta. Cte. #1000618066 | US\$ 266.025.34 | US\$ 369.990.32 |
| Banco Internacional Cta.Cte.#1000123215 | US\$ 81.58 | US\$ 9.233.43 |
| Banco Internacional Cta Ah.#1001113735 | US\$ 234.539.99 | US\$ 87.308.01 |
| Banco Bolivariano Cta. Cte. # 5253773 | US\$ 172.893.54 | US\$ 363.477.82 |
| Banco del Pacifico Cta. Cte. # 7433239 | US\$ 61.246.73 | US\$ 1.933.66 |
| Banco Pichincha Cta Cte.#2100153317 | US\$ 13.073.76 | US\$ 113.481.47 |
| Banco Bolivariano Cta# 5265790 | US\$ 572.18 | US\$ 29.376.45 |
| Banco Bolivariano Cta. Ah. # 2887538 | US\$ 1.652.428.03 | US\$ 321.072.33 |
| TOTAL GENERAL EN BANCO | US\$ 2'403.258.32 | US\$ 1'295.873.49 |

Nota No. 4 Activos Financieros

La compañía clasifica sus activos financieros en:

| | Año 2018 | Año 2017 |
|--|------------------------|------------------------|
| Cuentas x Cobrar Clientes no relacionados | US\$ 35.620.43 | US\$ 145.384.01 |
| Otras Cuentas por Cobrar no relacionadas locales | US\$ 229.503.90 | US\$ 262.265.03 |
| TOTAL | US\$ 265.124.33 | US\$ 407.649.04 |

FERRICOMP S. A

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 diciembre del 2018

Nota No. 4 Activos Financieros (continuación)

Cuentas por Cobrar Clientes

La cuenta por cobrar clientes corresponde a valores por cheques protestados y cuentas por cobrar alcuotas, y por préstamos a compañías locales y otros; que han sido otorgados a corto plazo por operaciones normales.

Otras Cuentas por Cobrar

En la cuenta otras cuentas por cobrar a corto plazo, se refieren a valores otorgados para operaciones normales de la compañía.

o) Inventarios

| | Año 2018 | Año 2017 |
|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Costos Directos de Construcción | US\$ 17'468.478.64 | US\$ 20.630.771.08 |
| Costo Indirecto de Obra | (*)US\$11'955.727.13 | US\$ 12.760.244.94 |
| Terreno | US\$ 7'655.641.72 | US\$ 6.790.848.66 |
| Otros Gastos | | |
| SUB-TOTAL | US\$ 37.079.847.49 | US\$ 40.181.864.68 |
| Suministros y Materiales | 4.007.44 | 1.000.07 |
| TOTAL | US\$ 37.083.854.93 | US\$ 40.182.871.68 |

En el inventario de Productos en Proceso se encuentra los gastos que incurren directamente en la construcción de las villas y que se los clasifica en:

- ✓ Infraestructura en donde incluimos todos los gastos de excavaciones y rellenos, construcción de aceras y bordillos, instalaciones sanitarias, carpintería metálica, nivelación de terreno etc.
- ✓ Costo Directo de Villas se clasifica por La Rioja que está conformado por las Etapas Almería y Asturias, en donde se incluye los gastos de mano de obra y los materiales para la construcción que se utiliza directamente en la construcción de las villas
- ✓ Costo Indirecto corresponde a los valores que no influyen directamente en la construcción de las villas como servicios de vigilancia, permisos e impuestos para la construcción de vivienda, seguro, gastos de venta etc.

(*) De acuerdo a la aplicación de la NIIF15, los intereses implícitos por US\$585.834.20 corresponden al reconocimiento del costo financiero por los valores recibidos de los clientes por concepto de anticipos, en vista que la Compañía utilizará los mismos para construir los inmuebles objeto del contrato previamente firmado sin un costo financiero explícito. El efecto de la aplicación de la NIIF 15 fue de US\$585.834,20.

FERRICOMP S. A

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 diciembre del 2018

Nota No. 4 Activos Financieros (continuación)

p) Servicios y Otros Pagos Anticipados

| | Año 2018 | Año 2017 |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| SEGUROS | US\$ 9.074.61 | US\$ 5.760.38 |
| ANTICIPO A PROVEEDORES | US\$ 529.928.75 | US\$ 900.828.26 |
| TOTAL | US\$ 539.003.36 | US\$ 906.588.64 |

Seguros

El seguro corresponde a Póliza que garantiza el Fiel Cumplimiento de la Ejecución total de la obra inconclusa en la Urbanización La Rioja de la etapa Almería, Asteria, Bolonia, con la finalidad de cubrir posibles riesgos a que están sujetos los contratos de construcción.

Anticipo a Proveedores y Contratistas

Corresponde a valores adeudados por anticipo a proveedores que han sido otorgados a corto plazo para la compra de materiales para la construcción de la Urbanizaciones La Rioja de la etapa Asturias, Almería y Bolonia, siendo canceladas semanalmente de acuerdo al avance de obra notificado por el Fiscalizador para así cumplir con las entregas de las villas, y anticipos entregados a Estudio Jurídico Celeris S.A. por US\$54.952.04, Instalasa Hidrosolucion S.A.\$8.130.38, Nunes S.A.US\$ 224.197.11 y otros.

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Se indica el movimiento de los créditos tributarios a favor que tenía la compañía al 31 de diciembre del 2018 por concepto de las retenciones en la fuente que le efectuaron en el presente ejercicio luego de haber compensado la suma de US\$ 336.907.15 que corresponde al pago mínimo de impuesto a la renta del presente ejercicio. La conciliación tributaria del año 2018 arrojó un impuesto causado por US\$350.768.22, en tanto que el cálculo del anticipo mínimo de impuesto a la renta fue por US\$336.907.15; el mismo que fue compensado con el pago anticipado de impuesto a la renta de Julio y Septiembre y con las retenciones en la fuente de años anteriores y del presente ejercicio por un valor de \$336.213.30. Al 31 de Diciembre del 2018 se refleja un valor a cancelar de US\$14.554.92

FERRICOMP S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 diciembre del 2018

Nota No. 5. Propiedades, Planta y Equipo

La compañía cuenta con Activos Fijos como Muebles y enseres, Equipos de Computación y Equipo de Oficina que son utilizados en la parte Administrativa y Operativa de la empresa.

| ACTIVO FIJO | Año 2018 | Año 2017 | % Depreciación |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| Muebles y Enseres | 3.311.95 | 3.311.95 | 10 |
| Equipo de Computación | 775.20 | 775.20 | 33 |
| Maquinarias y Equipos | 4.447.95 | 4.447.95 | 10 |
| Total Activo Fijo | US\$ 8.535.10 | US\$ 8.535.10 | |
| Menos Deprec. Acumulada | 5.221.80 | 4.187.23 | |
| Total Activo Fijo Neto | US\$ 3.313.30 | US\$ 4.187.23 | |

Nota No. 6 ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

| DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR | Año 2018 | Año 2017 |
|---|------------------------|-------------------------|
| DCTOS Y CTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS LOCALES | US\$ 233.354.32 | US\$ 898.126.02 |
| DCTOS Y CTAS POR COBRAR EXTERIOR | US\$ 69.264.32 | US\$ 111.749.81 |
| TOTAL → | US\$ 302.618.64 | US\$1.009.872.83 |

Las cuentas por cobrar Locales corresponden a los valores entregados en adhesión al Fideicomiso Mercantil Amagua para los gastos de instalaciones de tuberías y otros a realizarse en el proyecto La Rioja, aporte que se comenzó a restituir mensualmente a partir del 29 de enero del 2014, siendo el saldo por cobrar de US\$ 69.264.32

Nota No. 7 OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

| | Año 2018 | Año 2017 |
|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| DEPOSITOS EN GARANTÍA | US\$ 4.705.30 | US\$ 10.561.70 |
| TOTAL → | US\$ 4.705.30 | US\$ 10.561.70 |

Los depósitos en garantía al 31 de Diciembre del 2018, corresponden a: 1) CNEL EP Empresa Eléctrica por medidor US\$80.26, 2) Viatri por \$2.001.04, 3) la Junta de Beneficencia por \$2.624.0

FERRICOMP S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 diciembre del 2018

Nota No. 8. Cuentas y Documentos por Pagar

Se refiere a las obligaciones contraídas por la empresa a corto plazo, producto de operaciones normales por compra de bienes y servicios que no devengan intereses, fondos de garantía reflejan valores que los contratistas han entregado a la compañía para garantizar el cumplimiento de los trabajos de construcción:

| | Año 2018 | Año 2017 |
|--|--------------------------|-------------------------|
| Proveedores no relacionados locales | US\$ 477.656.65 | US\$ 700.193.85 |
| Fondo de Garantía | US\$ 578.908.32 | US\$ 540.569.99 |
| Clientes no relacionados locales resuelto por incumplimiento | US\$ 2.343.876.62 | US\$ 2.396.233.77 |
| Otros no relacionados locales | US\$ 193.610.73 | US\$ 4.655.82 |
| Cuentas por pagar ext. Corto plazo | US\$ 1.289.461.80 | |
| TOTAL | US\$ 4.883.514.12 | US\$3.641.653.43 |

Cuentas por Pagar a Proveedores: en donde se registran todas las facturas por concepto de compra de materiales, mano de obra y servicios de Terceros que son utilizados en el área de la construcción de vivienda y para la administración.

Cuentas por Pagar Fondo de Garantía : es el descuento del 3% y 5% que se le realiza a los contratistas y que se lo retiene por seis meses para ser utilizado en cualquier inconveniente o desperfecto que presente las villas después de ser entregada por el contratista.

Nota No. 9. Obligaciones con Instituciones Financieras

Documentos por Pagar a Instituciones Financieras a Corto Plazo

En esta cuenta se registra la obligación que la compañía adquirió con los Bancos Locales para financiar capital de trabajo, la compañía mantiene vigente las siguientes obligaciones a corto plazo.

| Préstamos Locales | Año 2018 | | Año 2017 | |
|---|-----------------|---------------------|-----------------|----------------------|
| Banco Internacional | | | | |
| Operación # 100316944 | US\$ | 0.00 | US\$ | 0.00 |
| Operación # 100316949 | US\$ | 0.00 | US\$ | 0.00 |
| Operación # 100316995 | US\$ | 0.00 | US\$ | 0.00 |
| Operación # 100316996 | US\$ | 0.00 | US\$ | 0.00 |
| Operación # 100317364 | US\$ | 0.00 | US\$ | 0.00 |
| Operación # 100317493 | US\$ | 0.00 | US\$ | 0.00 |
| Operación # 100318002 | US\$ | 0.00 | US\$ | 0.00 |
| Operación # 100317453 | US\$ | 0.00 | US\$ | 0.00 |
| Operación # 100318350 | US\$ | 0.00 | US\$ | 702.794.33 |
| Operación # 100318921 | US\$ | 0.00 | US\$ | 600.000.00 |
| Operación # 100318521 | US\$ | 0.00 | US\$ | 2'000.000.00 |
| Operación # 100318688 | US\$ | 0.00 | US\$ | 900.000.00 |
| Operación # 100316996 | US\$ | 81.000.00 | US\$ | 2'038.622.27 |
| Operación # 100318320 | US\$ | 00.00 | US\$ | 2'000.000.00 |
| Operación # 100319396 | US\$ | 00.00 | US\$ | 977.200.00 |
| Operación # 100318920 | US\$ | 00.00 | US\$ | 2'000.000.00 |
| Operación # 100318662 | US\$ | 00.00 | US\$ | 452.710.23 |
| Operación # 100318707 | US\$ | 00.00 | US\$ | 485.710.23 |
| Operación # 100320417 | US\$ | 1.300.000.00 | | |
| Operación # 100319533 | US\$ | 2.000.000.00 | | |
| Operación # 100320390 | US\$ | 2.000.000.00 | | |
| Operación # 100320117 | US\$ | 1.700.000.00 | | |
| Operación # 100319946 | US\$ | 1.450.233.79 | | |
| Operación # 100320389 | US\$ | 327.000.00 | | |
| | | | | |
| TOTAL PRESTAMO BCO.INTERNACIONAL | US\$ | 8.858.233.79 | US\$ | 12'157.037.56 |

FERRICOMP S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 diciembre del 2018

Nota No. 9. Obligaciones con Instituciones Financieras

Documentos por Pagar a Instituciones Financieras a Corto Plazo continuación

| | | |
|---|---------------------------|--------------------------|
| Banco Bolivariano | | |
| Operación # 141651 | US\$ 0.00 | US\$ 0.00 |
| Operación # 143060 | US\$ 0.00 | US\$ 0.00 |
| Operación # 149877 | US\$ 520.833.27 | US\$1'250.000.04 |
| Operación # 159726 | US\$ 666.666.60 | US\$ 1'142.857.20 |
| Operación # 165071 | US\$ 555.555.52 | US\$ 444.444.48 |
| TOTAL PRESTAMO BCO BOLIVARIANO | US\$ 3.743.055.43 | US\$2'837.301.72 |
| Banco BBP BANK S.A. | | |
| Operación # 10050623 | US\$ 650.463.01 | US\$ 0.00 |
| Operación # 10050790 | US\$ 643.675.97 | US\$ 0.00 |
| Operación # 10040331 | US\$ 00.00 | US\$ 388.888.84 |
| TOTAL PRESTAMO BCO BOLIVARIANO | US\$ 1.294.138.98 | US\$ 388.888.84 |
| SUB-TOTAL DCTOS X PAGAR BANCOS | US\$ 13.895.428.20 | US\$15'383.228.12 |
| INTERESES POR PAGAR | | |
| Banco Internacional | US\$ 72.606.36 | US\$ 20.235.97 |
| Banco Bolivariano | US\$ 31.557.97 | US\$ 33.602.13 |
| Banco Bolivariano BBP BANK | US\$ 26.222.22 | US\$ 891.20 |
| TOTAL GENERAL DE INTERESES | US\$ 130.386.55 | US\$ 54.729.30 |
| TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS LOCALES | US\$ 14.025.814.75 | US\$15'437.957.42 |

Nota No. 10. Otras Obligaciones Corrientes

Se ha cumplido con todas las obligaciones tributarias y laborales, la empresa ha efectuado retenciones en la fuente, IVA 12%, Impuesto al valor agregado IVA 12%. Las obligaciones con la administración tributaria suman US\$ 350.768.22. Se provisionó y canceló el impuesto a la renta por pagar del presente ejercicio por US\$ 350.768.22 que después de los descuentos de las retenciones y anticipos el valor a cancelar es US\$ 14.554.92

| ADMINISTRACION TRIBUTARIA | Año 2018 | Año 2017 |
|---|-----------------------|------------------------|
| RETENCION EN LA FUENTE IMP.RENTA | US\$ 14.019.17 | US\$ 14.895.92 |
| RETENCION EN LA FUENTE DE IVA | US\$ 39.093.53 | US\$ 49.826.35 |
| IMPUESTO AL VALOR AGREGADO | US\$ 1.161.44 | US\$ 2.228.58 |
| SUB-TOTAL | US\$ 54.274.14 | US\$ 66.950.85 |
| IMP.A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO | US\$ 14.554.92 | US\$ 70.543.50 |
| TOTAL OBLIG.CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA | US\$ 68.829.06 | US\$ 137.494.35 |

FERRICOMP S. A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros
Año terminado al 31 diciembre del 2018

Nota No. 11. ANTICIPOS DE CLIENTES

En este rubro se registra todos los valores que han sido entregados por los varios clientes como anticipo para la compra de las viviendas y que al 31 de diciembre del 2018 es el siguiente:

| Anticipos de Clientes | Año 2018 | Año 2017 |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Cientes con Abonos a Cuenta | US\$ 7.076.754.86 | US\$8.713.112.30 |
| Cientes con Desembolsos Bancarios | US\$ 2.371.281.61 | US\$ 3.982.705.67 |
| Cliente Cuota de Entrada/Reserva | US\$ 3.459.055.69 | US\$3.815.796.09 |
| (*)Varios (Interés implícito) | US\$ 585.834.20 | US\$ 0.00 |
| TOTAL | US\$13.492.926.36 | US\$16.511.614.06 |

(*) De acuerdo a la aplicación de la NIIF15 la cual rige desde el 1 de enero del 2018 sobre los Anticipos de clientes en negocios Inmobiliarios, y en vista que la Compañía utilizará los mismos para construir los inmuebles objeto del contrato previamente firmado sin un costo financiero explícito.

PASIVO NO CORRIENTE

Nota No. 12. Cuentas y Documentos por Pagar a Largo Plazo

Corresponde a obligaciones contraídas a largo plazo con la compañía extranjera Luminor International para cancelar la compra de los terrenos ubicados en la Etapa Almería y Asturias de la Urbanización La Rioja.

| | Año 2018 | Año 2017 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Cuentas y Dcto x Pagar a Largo plazo al Exterior no relacionadas | US\$.1.712.568.41 | US\$ 3'403.335.14 |
| TOTAL | US\$ 1.712.568.41 | US\$ 3'403.335.14 |

Nota No. 13. Obligaciones con Instituciones Financieras a Largo Plazo

Corresponde a varios préstamos contratados con Bancos Locales realizados para financiar capital de trabajo, la compañía mantiene vigente las obligaciones a largo plazo que se describen a continuación:

| Prestamos Locales | Año 2018 | | Año 2017 | |
|---|-----------------|--------------|-----------------|-------------------|
| Banco Internacional | | | | |
| Operación # 100316944 | US\$ | 00.00 | US\$ | 00.00 |
| Operación # 100316996 | US\$ | 00.00 | US\$ | 595.804.20 |
| TOTAL PRESTAMO BCO INTERNACIONAL | US\$ | 00.00 | US\$ | 595.804.20 |

FERRICOMP S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 diciembre del 2018

Nota No. 13. Obligaciones con Instituciones Financieras a Largo Plazo continuación

| Prestamos Locales | Año 2018 | Año 2017 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Banco Bolivariano | | |
| Operación # 149877 | US\$ 00.00 | US\$ 520.833.27 |
| Operación # 159726 | US\$ 00.00 | US\$ 666.666.60 |
| Operación # 165071 | US\$ 00.00 | US\$ 555.555.52 |
| Operación # 169375 | US\$ 1.499.999.95 | |
| TOTAL PRESTAMO BCO.BOLIVARIANO | US\$ 1.499.999.95 | US\$ 1'743.055.39 |
| | | |
| TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS | US\$ 1499.999.95 | US\$ 2'338.859.59 |

| Préstamos del Exterior | Año 2018 | Año 2017 |
|--|--------------------------|-----------------|
| Banco Bolivariano BBP BANAK S.A. | | |
| Operación# 10050623 | US\$ 1.349.536.99 | US\$ |
| Operación# 10050790 | US\$ 1.356.324.03 | |
| TOTAL PRESTAMO BBP BANAK S.A. | US\$ 2.705.861.02 | US\$ |
| TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS DEL EXTERIOR A LARGO PLAZO | US\$ 4.205.860.97 | US\$ |

Nota No. 14 ANTICIPOS DE CLIENTES

En este rubro se registra todos los valores que han sido entregados por los varios clientes como anticipo para la compra de las viviendas y que al 31 de diciembre del 2018 es el siguiente:

| Anticipos de Clientes | Año 2018 | Año 2017 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Cientes con Abonos a Cuenta | US\$ 7.076.754.86 | US\$8.713.112.30 |
| Cientes con Desembolsos Bancarios | US\$ 2.371.281.61 | US\$ 3.982.705.67 |
| Cliente Cuota de Entrada/Reserva | US\$ 3.459.055.69 | US\$3.815.796.09 |
| Varios (Cambios en construcciones) | US\$ 585.834.20 | US\$ |
| TOTAL | US\$13.492.926.36 | US\$16.511.614.06 |

Nota No. 15. Patrimonio:

Capital Social: El capital social de la compañía al 31 de Diciembre del 2018 está conformado por 150.600 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, queda un total de US\$ 150.600,00.

FERRICOMP S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 diciembre del 2018

Nota No. 15. Patrimonio: (continuación)

Reserva Legal: La empresa ha efectuado la reserva del 10% sobre la utilidad anual de acuerdo a lo que establece la Ley de Compañías y que no sobrepase el 50% del capital pagado, el saldo al 31 de diciembre del 2018 es de US\$ 75.300.00.

Resultados Acumulados – Ganancias (Pérdidas acumuladas)

Esto se origina por los resultados obtenidos en ejercicios económicos de años anteriores, al 31 de diciembre del 2018 esta cuenta registra una Utilidad de US\$ 1.176.042.28

Resultados por Aplicación de las NIIF por primera vez

El saldo deudor al 31 de diciembre del 2018 US\$ 987,76 cargando al patrimonio de los accionistas como resultado de la implementación de las Normas Internacionales de Contabilidad NIIF al 1 de enero del 2011.

Ganancias (Pérdidas)

El ejercicio económico del año 2018 generó una Utilidad de US\$ 828.464.61 después del Impuesto a la renta mínimo.

| Patrimonio | Año 2018 | Año 2017 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Capital Social | US\$ 150.000.00 | US\$ 150.000.00 |
| Reserva Legal | 75.300.00 | 46.400.00 |
| Resultados por Aplicación de las NIIF por primera vez | (-) 987.76 | (-) 987.76 |
| Ganancias Acumuladas | 1.176.042.28 | 664.119.12 |
| Ganancias (Pérdidas) del Ejercicio | 828.464.61 | 1.140.823.16 |
| Total | US\$2.229.419.13 | US\$2.000.954.52 |

Nota No. 16 Ingresos.-

Los ingresos por venta de villas y de servicios varios realizados desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2018 y que se encuentran debidamente soportadas con la emisión de facturas que cumplen con los requisitos que señala el reglamento de facturación. Los Otros Ingresos corresponden a intereses ganados por mora de los clientes, penalidad, servicios varios y otro

FERRICOMP S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 diciembre del 2018

Nota No. 18 Ingresos.- continuación

| VENTA | Año 2018 | Año 2017 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| VENTAS | US\$ 22.665.488.48 | US\$ 28'003.406.55 |
| VENTA DE SERVICIOS | US\$ 129.725.05 | 176.649.82 |
| OTROS INGRESOS | US\$ 270.376.67 | 147.119.69 |
| TOTAL GENERAL DE INGRESOS => | US\$23.065.590.20 | US\$28'327.176.06 |

Nota No. 19 Egresos

COSTO DE PRODUCCION

Los costos de venta están conformados por los gastos que incurren directamente en la construcción de las villas, el valor del costo con relación al total de ingreso representa el 85.52%, durante el ejercicio económico del 2018.

| COSTO DE PRODUCCION | Año 2018 | Año 2017 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Costo Directo de Obra Etapa Almería | US\$ 410.827.09 | US\$ 1'140.914.48 |
| Costo Directo de Obra Etapa Asturias | US\$ 5.407.646.95 | 14'643.225.81 |
| Costo Directo de Obra Etapa Bolonia | US\$ 13.612.253.35 | 8'440.594.49 |
| Total Costo Directo → | US\$19.430.727.39 | US\$24'224.734.78 |

Nota No. 19 Egresos

GASTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS

En los Gastos Administrativos y Financieros se registran todos los gastos del giro propio del negocio, al 31 de diciembre del 2018 por US\$ 2'382.118.95

GASTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS

| | Año 2018 | Año 2017 |
|---------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Gastos Administrativos y Ventas | US\$ 814.353.30 | US\$ 692.731.14 |
| Gastos Financieros | US\$ 1.567.765.65 | 1'878.755.29 |
| TOTAL → | US\$ 2.382.118.95 | US\$2'571.486.43 |

FERRICOMP S. A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros Año terminado al 31 diciembre del 2018

Nota No. 19 Egresos Continuación

OTROS GASTOS

Los otros egresos no operacionales alcanzaron la suma de US\$ 73.510.69

| | Año 2018 | Año 2017 |
|----------------|-----------------------|----------------------|
| Otros Gastos | US\$ 73.510.69 | US\$ 7.392.98 |
| Total → | US\$ 73.510.69 | US\$ 7.392.98 |


.....
ING. JUAN XAVIER MEDINA MANRIQUE
GERENTE GENERAL


.....
ECON. DOLORES CARREÑO CORONADO
CONTADORA GENERAL
REG. # 0.4495