

NUEVO RANCHO S.A. NURANSA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

NUEVO RANCHO S.A. NURANSA fue constituida el 31 de enero del 2012 en la República del Ecuador y su objeto social es la actividad de compra, venta, alquiler y explotación de inmuebles propios o arrendados.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía cuenta con 2,231,970.56 m² de macrolotes de terreno ubicados en el Km 9.5 de la vía a Samborondón por un valor en libros de US\$178,557,645, de los cuales se han entregado en garantía como respaldo de las obligaciones financieras de compañías relacionadas 941,400.86 (2018: 395,728.03) m² como se expone en las Notas 6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN y 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías bancarias.

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 para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas de fecha 12 de abril del 2019.

2. EMPRESA EN MARCHA

Los estados financieros adjuntos han sido preparados considerando que NUEVO RANCHO S.A. NURANSA S.A. continuará como empresa en marcha. Los Accionistas están evaluando la continuidad de la Compañía.

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 Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

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

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

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

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

b) Instrumentos financieros

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

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

c) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas, se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas al costo menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

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 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%.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la

ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El valor en libros neto de los activos y pasivos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias y pérdidas fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo. El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

e) Nuevos pronunciamientos contables

Las normas que entraron en vigor durante los años 2019 y 2018 son las siguientes:

<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
CINIIF 23	Publicación de la interpretación "La Incertidumbre frente a los tratamientos del Impuesto a las Ganancias".	1 de enero 2019

En relación con las normas antes mencionadas, la Administración ha realizado su análisis y ha determinado que no existen impactos en su aplicación.

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. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de las propiedades de inversión se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terrenos	178,557,645	178,557,645
	<u>178,557,645</u>	<u>178,557,645</u>

El valor razonable de la propiedad de inversión al 31 de diciembre del 2019 asciende a US\$480MM aproximadamente, el referido importe se obtuvo a través de un avalúo realizado por un perito independiente no relacionado con la Compañía, quien cuenta con todas las certificaciones apropiadas y experiencia reciente en el avalúo de propiedades en las ubicaciones referidas. El avalúo, el cual se realizó de conformidad con las Normas Internacionales de Valuación, se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares. El valor razonable de la propiedad de inversión corresponde al Nivel 2 dentro de la jerarquía de valor razonable establecida por la NIIF 13.

7. CUENTAS POR PAGAR

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Contribuciones e impuestos (1)	1,704,478	174,356
Proveedores locales	1,807	1,187
	<u>1,706,285</u>	<u>175,543</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde principalmente a valores pendientes de pago a: i) Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón por US\$1,361,364 (2018: US\$173,626), ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Convenio de pago de impuestos prediales 2018; y, ii) Superintendencia de Compañías Valores y Seguros por US\$342,405.

8. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de cuentas por pagar en el corto plazo con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Talum S.A.	706,266	704,505
Compañía General de Comercio y Mandato S.A.	296,324	0
Agrícola Batán S.A.	216,591	216,591
Empacadora Grupo Granmar S.A. Empagran	0	45,955
Industria Asociada Indusocia S.A.	0	18,074
Fontespai S.A.	3,589	3,400
Castelago S.A.	2,907	2,907
Aipoc S.A.	0	539
	<u>1,225,677 (1)</u>	<u>991,971</u>

(1) Ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Pagarés con partes relacionadas.

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de las cuentas por pagar en el largo plazo con partes relacionadas se compone de la siguiente manera:

Empacadora Grupo Granmar S.A. Empagran	<u>45,955</u>
	<u>45,955</u>

Durante los años 2019 y 2018, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Préstamos recibidos	298,408	105,124

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

9. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 25%.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
(Pérdida) utilidad antes de impuesto a las ganancias	(772,011)	894
Gastos no deducibles	<u>46,902</u>	<u>5</u>
(Pérdida) tributaria / utilidad gravable	(725,109)	899
Impuesto causado	0	225
Anticipo determinado	0	215

Al 31 de diciembre del 2019, de acuerdo con el método del pasivo basado en el estado de situación financiera, el pasivo por impuesto diferido es:

Saldo inicial	0
Ajuste	<u>44,274,663</u>
Saldo final	<u>44,274,663</u> (1)

(1) Ver Nota 10. PATRIMONIO, Superávit por revaluación.

10. 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.

Resultados acumulados

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reserva de capital	290,000	290,000
Superávit por revaluación (1)	132,823,990	177,098,653
Resultados acumulados (2)	<u>(1,809,616)</u>	<u>787</u>
	<u>131,304,374</u>	<u>177,389,440</u>

(1) Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria, celebrada el 23 de diciembre del 2019, se aprueba el registro de ajustes contra superávit por revaluación por US\$44,274,663, relacionado con el impuesto diferido originado en la revalorización de años anteriores.

(2) Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía registró ajustes contra resultados acumulados por las siguientes provisiones:

Impuestos y contribuciones	898,110	
Intereses y multas	<u>140,282</u>	
	<u>1,038,392</u>	(i)

(i) Ver Nota 13. EVENTOS SUBSECUENTES.

11. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los gastos de administración están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuestos y contribuciones	741,174	0
Intereses y multas	46,902	5
Otros	<u>2,683</u>	<u>5,161</u>
	<u>790,759</u>	<u>5,166</u>

12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Pagarés con partes relacionadas

Con fecha 31 de diciembre del 2019, se firman pagarés con las siguientes partes relacionadas, por los saldos por pagar, con vencimiento en 365 días sin cargo de intereses:

Talum S.A.	706,266
Compañía General de Comercio y Mandato S.A.	296,324
Agrícola Batán S.A.	216,591
Fontespai S.A.	3,589
Castelago S.A.	<u>2,907</u>
	<u>1,225,677</u>

Convenio de pago de impuestos prediales 2018

Con fecha octubre del 2018, la Compañía firmó un convenio de pago con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón por US\$539,258 correspondientes al pago de predios por macrolotes ubicados en el Cantón Samborondón.

Con fecha diciembre 28 del 2018, la Compañía firma un convenio de pago con Compañía General de Comercio y Mandato S.A., en el cual, ésta asumirá pasivos de la Compañía por US\$365,632 con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón.

Durante el 2019, Compañía General de Comercio y Mandato S.A. canceló impuestos prediales de la Compañía por US\$296,324, ver Nota 8. PARTES RELACIONADAS.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantiene pasivos con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón por US\$1,361,364 (2018: US\$173,626), ver Nota 7. CUENTAS POR PAGAR.

Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía ha entregado en garantía como respaldo de las obligaciones financieras de su compañía relacionada Empacadora Grupo Granmar S.A. Empagran lo siguiente:

	<u>m²</u>	<u>Valor avalúo comercial</u>	
		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Amerra Capital Management, LLC.</u>			
Macrolote de terreno C-5 ubicado en el Km 9.5 Vía a La Puntilla, Samborondón	395,728.03	85,081,526	76,573,374
	<u>395,728.03</u>	<u>85,081,526</u>	<u>76,573,374</u>

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha entregado en garantía como respaldo de las obligaciones financieras de su compañía relacionada Compañía General de Comercio y Mandato S.A. lo siguiente:

	<u>m²</u>	<u>Valor avalúo comercial</u>
<u>Banco Pichincha C.A.</u>		
Macrolote de terreno D-4 ubicado en el Km 9.5 Vía a la Puntilla, Samborondón	545,672.83	117,319,658
	<u>545,672.83</u>	<u>117,319,658</u>

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Agosto 13, 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 las situaciones que se describen a continuación:

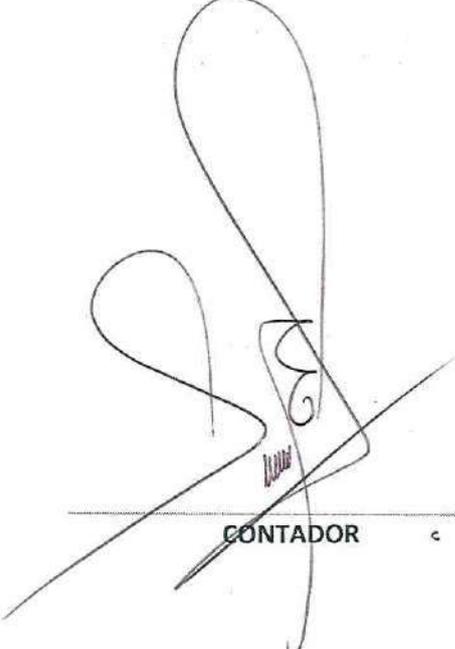
- a) Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de abril del 2020

Mediante Acta de Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de abril del 2020, se ratifican los ajustes a resultados acumulados por US\$1,038,392.

b) 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.



A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a horizontal line. The signature is highly cursive and loops around itself. Below the signature, the word "CONTADOR" is printed in a bold, sans-serif font. To the right of "CONTADOR", there is a small, faint mark that appears to be a lowercase letter "c".