

**IXORA ROAD COMPANY INC (Sucursal Ecuador)**

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019

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

## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los miembros de la Administración y Matriz de  
IXORA ROAD COMPANY INC (Sucursal Ecuador)

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de IXORA ROAD COMPANY INC (Sucursal Ecuador) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, 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 IXORA ROAD COMPANY INC (Sucursal Ecuador) al 31 de diciembre del 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, 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 Sucursal 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 consolidados, 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. Hasta la fecha de la emisión de esta opinión (Julio 2, 2020), la Sucursal que se dedica principalmente a la compraventa, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, ha estado operando parcialmente de la manera que se describe en la Nota 13. EVENTOS SUBSECUENTES. 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 consolidados y las operaciones futuras.

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

7. El Informe de auditoría externa a los estados financieros se emite con fecha Julio 2, 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 la Matriz en relación con los estados financieros

9. La Administración de la Sucursal 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 Sucursal de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Sucursal en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Sucursal o cesar sus operaciones.
11. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Sucursal.

## 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

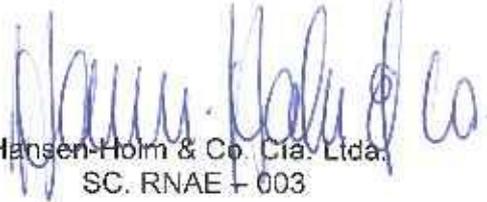
13. El Informe de los Auditores Independientes sobre la aplicación de ciertos procedimientos convenidos sobre prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2019, se emite por separado.

14. El Informe de Cumplimiento Tributario de IXORA ROAD COMPANY INC (Sucursal Ecuador), al 31 de diciembre del 2019, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador

Julio 2, 2020

  
Teresa Hansen-Holm  
Matricula CPA 23.895

  
Hansen-Holm & Co. Cia. 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 IXORA ROAD COMPANY INC (Sucursal Ecuador) 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 Sucursal.
- 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 Sucursal 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 Sucursal no pueda continuar como una 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 Sucursal para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Sucursal. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración de la Sucursal 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.

IXORA ROAD COMPANY INC (SUCURSAL ECUADOR)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2019

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	
<u>ACTIVOS</u>		
Efectivo	5	723,260
Partes relacionadas	6	3,219,241
Inventarios	7	8,242,586
Total activo corriente		<u>12,185,087</u>
Derechos fiduciarios	8	259,200
Partes relacionadas	6	2,100,000
Total activos		<u>14,544,287</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
<u>PASIVOS</u>		
Obligaciones bancarias	9	1,859,075
Cuentas por pagar		36,503
Total pasivo corriente		<u>1,895,578</u>
<u>PATRIMONIO</u>		
Capital social	11	2,000
Aportes para futuras capitalizaciones	11	12,553,737
Resultados del ejercicio		92,972
Total patrimonio		<u>12,648,709</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>14,544,287</u>

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

  
María Gabriela Gómez Carrión  
Apoderada

  
Katy Jessenia Briones Briones  
Contadora General

IXORA ROAD COMPANY INC (SUCURSAL ECUADOR)

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

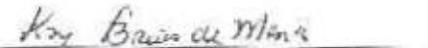
DICIEMBRE 31, 2019

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	
Ingresos por actividades ordinarias	1	4,654,441
Costo de ventas		<u>(4,495,437)</u>
Utilidad bruta		159,004
<u>Gastos</u>		
Gastos administrativos		(24,589)
Gastos financieros		<u>(9,532)</u>
Total gastos		(34,121)
Otros ingresos		<u>4,250</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		129,133
Impuesto a las ganancias	10	<u>(36,161)</u>
Utilidad neta del ejercicio		<u>92,972</u>

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

  
María Gabriela Gómez Carrión  
Apoderada

  
Katty Jessenia Briones Briones  
Contadora General

IXORA ROAD COMPANY INC (SUCURSAL ECUADOR)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

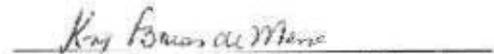
DICIEMBRE 31, 2019

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Resultados del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2018	2,000	12,553,737	0	12,555,737
Utilidad neta del ejercicio			92,972	92,972
Saldos a diciembre 31, 2019	2,000	12,553,737	92,972	12,648,709

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

  
María Gabriela Gómez Carrión  
Apoderada

  
Katty Jessenia Briones Briones  
Contadora General

XORA ROAD COMPANY INC (SUCURSAL ECUADOR)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019

(Expresado en dólares de E.U.A.)

<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>	
Efectivo recibido de clientes y relacionadas	1,435,200
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(208,990)
Otras entradas (salidas) de efectivo	4,250
Efectivo neto provisto en actividades de operación	1,230,460
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>	
Anticipo para adquisición de oficinas	(2,100,000)
Inversión en derechos fiduciarios	(259,200)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(2,359,200)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u>	
Obligaciones bancarias	1,850,000
Efectivo neto provisto en actividades de financiación	1,850,000
Aumento neto en efectivo	721,260
Efectivo al comienzo del año	2,000
Efectivo al final del año	723,260

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

  
\_\_\_\_\_  
María Gabriela Gómez Carrion  
Apoderada

  
\_\_\_\_\_  
Katty Jessenia Briones Briones  
Contadora General

IXORA ROAD COMPANY INC (SUCURSAL ECUADOR)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2019

(Expresado en dólares de E.U.A.)

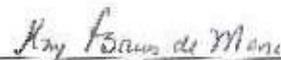
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Utilidad neta del ejercicio	92,972
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación	
Impuesto a las ganancias	36,161
Provisión de interés por pagar	9,075
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>	
Cuentas por cobrar y otros	(3,219,241)
Inventarios	4,311,151
Cuentas por pagar y otros	342
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>1,230,460</u>

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



María Gabriela Gómez Carrón  
Apoderada



Katty Jessenia Briones Briones  
Contadora General

IXORA ROAD COMPANY INC (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

IXORA ROAD COMPANY INC (Sucursal Ecuador) se constituyó el 4 de enero del 2018 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados. IXORA ROAD COMPANY INC (Sucursal Ecuador) es una sucursal de una compañía del mismo nombre constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá el 24 de septiembre del 2010.

Mediante Acta de Sesión Extraordinaria de la Junta Directiva celebrada el 21 de marzo del 2018 en la ciudad de Panamá, se resuelve incrementar el patrimonio asignado a IXORA ROAD COMPANY INC (Sucursal Ecuador) por la suma de US\$12,553,737, mediante la aportación del bien inmueble de 175,351 m<sup>2</sup>, identificado como lote Dos-Tres (2-3) ubicado en la Isla Mocolí, parroquia Satélite La Puntilla del cantón Samborondón, para el desarrollo del Proyecto denominado "Urbanización Pacífica", ver Notas 7. INVENTARIOS y 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de asociación para el desarrollo de la Urbanización Pacífica.

Con fecha 24 de agosto del 2018, se aprueba el Plano del Proyecto por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Samborondón en el cual se autoriza la venta de 172 lotes de terreno de la Urbanización "Pacífica" equivalentes a 93,452 m<sup>2</sup> área vendible y 81,899 m<sup>2</sup> correspondientes a áreas comunes, distribuidas de la siguiente manera:

	<u>Área vendible (m<sup>2</sup>)</u>	<u>Lotes de terreno</u>
Etapa A	4,631	11
Etapa B	10,230	22
Etapa C	10,230	22
Etapa D	2,526	6
Etapa E	4,168	10
Etapa F	9,913	23
Etapa G	5,488	12
Etapa H	8,156	20
Etapa I	11,708	22
Etapa J	11,905	22
Etapa K	14,497	2
	<u>93,452</u>	<u>172</u>

Al 31 de diciembre del 2019, el detalle de área vendible (m<sup>2</sup>) y lotes de terreno disponibles para la venta es como sigue:

	<u>Área vendible (m<sup>2</sup>)</u>	<u>Lotes de terreno</u>
Etapa A	3,336	8
Etapa B	6,960	15
Etapa C	7,380	16
Etapa D	2,005	5
Etapa E	1,721	4
Etapa F	6,102	14
Etapa G	2,772	6
Etapa H	3,692	9
Etapa I	4,254	8
Etapa J	8,640	16
Etapa K	14,497	2
	<u>61,359</u>	<u>103</u>

#### 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.

## 2. 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 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 Sucursal 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 Sucursal 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 Sucursal se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Sucursal. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Sucursal incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

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 y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Sucursal. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Inventarios

Los costos de los lotes, se determinan en base al costo unitario valorado al momento del aporte a título de la Sucursal. Cuando los costos de los lotes de terrenos se transfieran a los promitentes compradores, se liquidarán como costo de ventas en el estado de resultados integral en el año en que se realizó la transferencia del bien. La totalidad de los lotes inventariados destinados a la venta, se clasifican dentro del activo corriente.

d) Derechos fiduciarios

Los derechos fiduciarios se miden al costo.

e) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor

de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 25%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 28%.

f) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

La Sucursal reconoce sus ingresos por: i) Venta de derecho de copropiedad de los bienes inmuebles del proyecto Urbanización Pacífica de acuerdo con el método de grado de avance de la obra; e, ii) Intereses ganados por el financiamiento, los cuales se reconocen al cobro de los mismos.

g) 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.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Sucursal, que son descritas en la Nota 2, 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.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

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

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida.

La Sucursal no mantiene provisiones en caso de posibles pérdidas basadas en que la transferencia del inmueble aún no se ha realizado hasta la cancelación de la obligación por parte del cliente.

b) Riesgo de tasa de interés

Surge de las obligaciones financieras. Todas las operaciones devengan tasas de interés variables. La Sucursal está dentro del segmento corporativo con tasas más competitivas gracias a su fortaleza financiera y puntual cumplimiento de sus obligaciones.

La Sucursal analiza y evalúa continuamente estas tasas y su impacto en el flujo de efectivo, en las variables macroeconómicas del país y del mundo.

5. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019, el efectivo se compone de la siguiente manera:

Caja y otros	2,039
Bancos (1)	<u>721,221</u>
	<u>723,260</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye valores mantenidos en efectivo en Banco Bolivariano C.A.

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de las cuentas por cobrar en el corto plazo con partes relacionadas es el siguiente:

Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. (1)	<u>3,219,241</u>
	<u>3,219,241</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye cuenta por cobrar por la venta de terrenos, ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Contrato de asociación para el desarrollo de la Urbanización Pacífica.

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de las cuentas por cobrar en el largo plazo con partes relacionadas es el siguiente:

Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. (1)	<u>2,100,000</u>
	<u>2,100,000</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye anticipo entregado para compra de oficinas y parqueos en "Plaza Lagos Town Center II", ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Promesa de compraventa de bienes inmuebles.

## 7. INVENTARIOS

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

Lotes de terreno (1)	6,295,074
Macrolote K1 (1)	989,612
Macrolote K2 (1)	957,900
	<u>8,242,586</u>

Al 31 de diciembre del 2019, el movimiento del inventario fue como sigue:

Saldo al 31 de diciembre del 2018 (1)	12,553,737
Venta de lotes	<u>(4,311,151)</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2019	<u>8,242,586</u>

(1) Ver Nota 11. PATRIMONIO, Aportes para futuras capitalizaciones.

## 8. DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre del 2019, los derechos fiduciarios se componen de la siguiente manera:

Fideicomiso Fidagro (1)	<u>259,200</u>
	<u>259,200</u>

(1) Ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Escritura de constitución del Fideicomiso Mercantil denominado Fideicomiso Fidagro.

## 9. OBLIGACIONES BANCARIAS

Al 31 de diciembre del 2019, las obligaciones bancarias se forman de la siguiente manera:

Banco Bolivariano C.A. (1)	
Préstamos con vencimientos hasta diciembre del 2020, con tasa de interés del 8.83%	1,850,000
Intereses por pagar	<u>9,075</u>
	<u>1,859,075</u>

(1) Ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Garantías bancarias.

## 10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 28%.

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

Utilidad antes de impuesto a las ganancias	129,133
Gastos no deducibles	14
Utilidad gravable	129,147
Impuesto corriente	36,161

## 11. PATRIMONIO

### Capital social

El capital suscrito y pagado de la Sucursal está conformado por Certificado de Integración de Capital número 00001KC017637-8 por el valor de dos mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$2,000).

### Aportes para futuras capitalizaciones

Mediante Acta de Sesión Extraordinaria de la Junta Directiva celebrada el 21 de marzo del 2018 en la ciudad de Panamá, se resuelve incrementar el patrimonio asignado a IXORA ROAD COMPANY INC (Sucursal Ecuador) por la suma de US\$12,553,737, mediante la aportación del bien inmueble de 175,351 m<sup>2</sup>, identificado como lote Dos-Tres (2-3) ubicado en la Isla Mocolí, parroquia Satélite La Puntilla del cantón Samborondón, para el desarrollo del Proyecto denominado "Urbanización Pacífica".

## 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

### Contrato de asociación para el desarrollo de la Urbanización Pacífica

Con fecha 29 de noviembre del 2017, se firma el contrato de asociación para el desarrollo de la Urbanización Pacífica entre Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. (La Promotora) y la Sucursal (La Propietaria), mediante el cual la promotora se obliga a realizar las especificaciones técnicas generales, diseño urbanístico y obras en el proyecto denominado "Pacífica", sobre el lote de terreno asignado con el número Dos-Tres (2-3), desmembrado de los lotes Dos-A (2-A) y Dos-B (2-B), ubicados en la Isla Mocolí, parroquia Satélite La Puntilla del cantón Samborondón, Provincia del Guayas de propiedad de la Sucursal.

En la cláusula 7.2 se establece lo siguiente: los solares, terrenos o áreas que correspondan a las áreas verdes y de recreación común, que no son considerados parte del 55,15% que constituye el área útil vendible, destinados a servicios comunes de la urbanización, serán transferidos a título gratuito por "La Propietaria" y "La Promotora", a la persona jurídica que administrará la Urbanización.

En la cláusula 8 se establece lo siguiente: El precio de venta será facturado total o parcialmente por "La Promotora" y por "La Propietaria", al cliente. Las partes dejan expresa constancia de que "La Promotora" asumirá la responsabilidad del cobro total del precio pactado con cada cliente, dejando estipulado que la parte que le corresponda a "La Propietaria" le será entregada por la "La Promotora" tan pronto como haya terminado de recaudar el valor total del precio pactado con cada uno de los clientes.

Al 31 de diciembre del 2019, producto del contrato de asociación existen cuentas por cobrar a Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. por US\$3,219,241, ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

### Promesa de compraventa de bienes inmuebles

Con fecha 24 de diciembre del 2019, se firma promesa de compraventa de bienes inmuebles entre Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. y la Sucursal por la compra de 4 oficinas y 1 parqueo en el Edificio Promenade y 7 parqueos en el subsuelo del Edificio Rambla dentro de "Plaza Lagos Town Center II" por US\$2,500,000, para lo cual se establecen los siguientes términos de pago:

- US\$250,000 a la firma de la promesa.
- US\$1,850,000 hasta el 31 de diciembre del 2019.
- US\$400,000 hasta el 5 de diciembre del 2024.

Al 31 de diciembre del 2019, la Sucursal ha entregado a Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. US\$2,100,000, ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

### Escritura de constitución del Fideicomiso Mercantil denominado Fideicomiso Fidagro

Con fecha 25 de septiembre del 2019, se firma escritura de constitución del Fideicomiso Mercantil denominado Fideicomiso Fidagro, donde la Sucursal es constituyente y beneficiaria en un 60%.

El objeto del Fideicomiso es la adquisición de un bien inmueble ubicado en el cantón Samborombón que será identificado por la Junta del Fideicomiso y utilizado para el desarrollo de actividades agrícolas.

El Fideicomiso será administrado por Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos.

Al 31 de diciembre del 2019, la Sucursal ha entregado aportes al Fideicomiso por US\$259,200, ver Nota 8. DERECHOS FIDUCIARIOS.

### Garantías bancarias

Al 31 de diciembre del 2019, la Sucursal ha entregado en garantías como respaldo de sus obligaciones bancarias lo siguiente:

<u>Institución financiera</u>	<u>Tipo</u>	
Banco Bolivariano C.A.	Hipotecaria	9,338,426
		<u>9,338,426</u>

## 13. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Julio 2, 2020) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Sucursal, 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.

Como se describe en la Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, la Sucursal al dedicarse a la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, se encuentra operando parcialmente.

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