

IXORA ROAD COMPANY INC

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2019

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

Operación

IXORA ROAD COMPANY INC se constituyó el 04 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 es una sucursal de la 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, resuelve incrementar el patrimonio asignado a la sucursal de IXORA ROAD COMPANY INC en Ecuador por la suma de US\$12,553,737, mediante la aportación del bien inmueble de 175,351 m², 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" equivalente a 93,452 m² área vendible y 81,899 m² correspondiente a áreas comunes distribuidos de la siguiente manera:

	<u>Área vendible (m²)</u>	<u>Lotes de terreno</u>
Etapas A	4,631	11
Etapas B	10,230	22
Etapas C	10,230	22
Etapas D	2,526	6
Etapas E	4,168	10
Etapas F	9,913	23
Etapas G	5,488	12
Etapas H	8,156	20
Etapas I	11,708	22
Etapas J	11,906	22
Etapas K	14,498	2
	<u>93,452</u>	<u>172</u>

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.

El efectivo y equivalentes de 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 e inversiones temporales cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez.

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 Compañía. 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 compañía. Cuando los costos de los lotes de terrenos se transfieren 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.

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.

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 Compañía 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 Compañía está dentro del segmento corporativo con tasas más competitivas gracias a su fortaleza financiera y puntual cumplimiento de sus obligaciones.

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

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

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

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

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2019, el saldo de las cuentas por cobrar está compuesto de la siguiente manera:

Clientes (1)	3,219,241
Anticipos a proveedores (2)	2,100,000
	<u>5,319,241</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019, incluye cuenta por cobrar a Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. por la venta de terrenos, Ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES Contrato de asociación para el desarrollo de la urbanización Pacífica

(2) Al 31 de diciembre del 2019, incluye anticipo entregado a Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. para compra de oficinas y parqueos en "Plaza Lagos Town Center II", Ver Nota 12. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Promesa de Compra venta de bienes inmuebles

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 participación a trabajadores e impuesto a las ganancias	129,133
Gastos no deducibles	14
Utilidad gravable	129,147
Impuesto corriente	36,161
Impuesto a las ganancias	36,161

11. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía 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, resuelve incrementar el patrimonio asignado a la sucursal de IXORA ROAD COMPANY INC en Ecuador por la suma de US\$12,553,737, mediante la aportación del bien inmueble de 175,351 m², 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 entre Ixora Road Company Inc (Propietaria) y Promotora Inmobiliaria L.F.G. S.A. (Promotora), 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), ubicado en la Isla Mocolí, parroquia satélite La Puntilla del cantón Samborondón, Provincia del Guayas de propiedad de la Compañía.

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.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros 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.

Como se describe en la Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA, la Compañía 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 Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.


Ing Katty Briones B
Contadora Ixora