

**Lojaenergy S.A.**

**(Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)**

**Estados financieros e informe de los auditores independientes al 31 de diciembre de 2016, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2015**

---

# Contenido

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado del resultado integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

1. Identificación de la Compañía
2. Operaciones
3. Declaración cumplimiento con las NIIF
4. Cambios en políticas contables
5. Políticas contables
6. Riesgos de instrumentos financieros
7. Mediciones a valor razonable
8. Política y procedimientos de administración de capital
9. Ingresos ordinarios
10. Costos de servicios prestados
11. Gastos por su naturaleza
12. Efectivo en bancos
13. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar
14. Saldos y transacciones con parte relacionadas
15. Propiedad, planta y equipo – neto
16. Préstamos con instituciones financieras
17. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar
18. Impuesto a la renta
19. Patrimonio de los accionistas
20. Compromisos
21. Reclasificaciones
22. Contingencias
23. Eventos subsecuentes
24. Autorización de los estados financieros

## Signos utilizados

US\$ Dólares de los Estados Unidos de América

NIIF - La Norma Internacional de Información Financiera

Grant Thornton Ecuador

Whymper N27-70 y Orellana  
Edificio Sassari of 6a y 6b  
Quito  
T +593 2 361 7272 / 361 7283

Cdla Kennedy Norte Mz 104  
solares 3/4/5 Gabriel Pino Roca  
entre Vicente Norero de Luca y  
Ezequiel Flores. Cond Colón, P2 Of 2D  
Guayaquil  
T +593 4 268 0057 / 268 0168

[www.grantthornton.ec](http://www.grantthornton.ec)

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de:  
Lojaenergy S.A.

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Lojaenergy S.A.**, (Una subsidiaria de **Energy Building USA LLC**), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más importantes y otra información aclaratoria.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Lojaenergy S.A.**, al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

#### Bases de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la Sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

#### Responsabilidades de la administración de la entidad con respecto a los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según proceda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría con los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- 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 fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Por separado emitimos la opinión sobre el Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias de Lojaenergy S.A. 31 de diciembre de 2016.

Abril, 21 de 2017  
Quito, Ecuador

María de los Ángeles Guijarro  
CPA No. 22.210



*Grant Thornton Dbag Ecuador Cia. Ltda.*  
RNAE No. 322

## Lojaenergy S.A.

(Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

### Estados de situación financiera

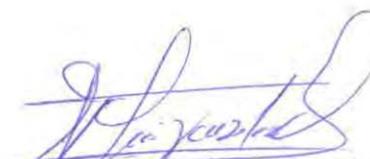
Al 31 de diciembre de 2016,

Con cifras comparativas del año que terminó el 31 de diciembre de 2015

(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2016	2015
<b>Activo</b>			
<b>Corriente</b>			
Efectivo en bancos	12	301.172	244.153
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	13	63.041	64.816
Gastos pagados por anticipado		2.461	1.818
Activos por impuestos corrientes		-	-
<b>Total activo corriente</b>		<b>366.674</b>	<b>310.787</b>
<b>No Corriente</b>			
Otros activos		50	50
Propiedad, planta y equipo - neto	15	3.201.912	3.393.578
<b>Total activo no corriente</b>		<b>3.201.962</b>	<b>3.393.628</b>
<b>Total activo</b>		<b>3.568.636</b>	<b>3.704.415</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Corriente</b>			
Préstamos con instituciones financieras corto plazo	16	192.301	284.451
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	17 y 14	324.127	423.028
Pasivos por impuestos corrientes		14.287	322
Beneficios a empleados a corto plazo		87	-
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>530.802</b>	<b>707.801</b>
<b>No Corriente</b>			
Préstamos con instituciones financieras largo plazo	16	1.491.228	1.666.667
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>1.491.228</b>	<b>1.666.667</b>
<b>Patrimonio</b>	19	<b>1.546.606</b>	<b>1.329.947</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>3.568.636</b>	<b>3.704.415</b>

  
Sr. Margarita Rivadeneira  
Gerente General

  
Sr. Nelson Gonzalez  
Contador General

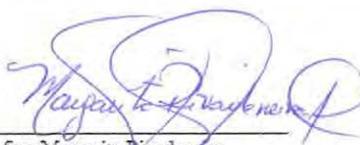
Las notas adjuntas de la No. 1 a la 24 forman parte integral de los estados financieros

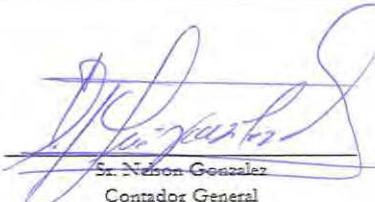
**Lojaenergy S.A.**  
**(Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)**

**Estado de Resultado Integral**

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016,  
 Con cifras comparativas del año que terminó el 31 de diciembre de 2015  
 (Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	2016	2015
Ingresos ordinarios	9	627.813	450.673
Costos de servicios prestados	10	(299.090)	(288.317)
<b>Margen bruto en ventas</b>		<b>328.723</b>	<b>162.356</b>
Gastos administrativos	11	(112.172)	(89.885)
Gastos financieros	11	(140.892)	(49.016)
<b>Total gastos</b>		<b>(253.064)</b>	<b>(138.901)</b>
<b>Resultado neto</b>		<b>75.659</b>	<b>23.455</b>
<b>Otro resultado integral</b>			
<b>Que no se reclasificó a resultados:</b>			
Superávit de revaluación			59.500
<b>Total otro resultado integral</b>		-	59.500
<b>Resultado integral total del año</b>		-	<b>82.955</b>

  
 Sra. Margarita Rivadeneyra  
 Gerente General

  
 Sr. Nelson Gonzalez  
 Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 24 forman parte integral de los estados financieros

**Lojaenergy S.A.**  
**(Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)**

Estado de cambios en el patrimonio  
 Por el año que terminó al 31 de diciembre de 2016,  
 Con cifras comparativas del año que terminó el 31 de diciembre del 2015  
 (Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	Capital social	Reserva legal	Aporte futuras capitalizaciones	Otro Resultado Integral Superávit por revaluación	Resultados Acumulados Acumulados	Resultado neto del año	Total patrimonio de los socios
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014 (no auditado)</b>	19	10,000		2,125	-	-	9,037	21,162
Aporte futura capitalización				1,225,830				1,225,830
Transferencia a resultados acumulados						9,037	(9,037)	
Resultado neto integral					59,500		23,485	82,955
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015</b>	19	10,000		1,227,955	59,500	9,037	23,455	1,329,947
Transferencia a resultados acumulados						23,455	(23,455)	
Apropiación de Reserva legal			3,249			(3,249)		
Aporte futura capitalización				141,000				141,000
Resultado neto							75,659	75,659
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	19	10,000	3,249	1,368,955	59,500	29,243	75,659	1,546,606

  
 Dra. Magaña Revadeneas  
 Gerente General

  
 Sr. Nelson Gonzalez  
 Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 24 forman parte integral de los estados financieros

**Lojaenergy S.A.**  
**(Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)**

**Estados de flujos de efectivo**

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016  
 Con cifras comparativas del año que terminó el 31 de diciembre de 2015  
 (Expresados en dólares de los E.U.A.)

	2016	2015
<b>Flujo originado por actividades de operación</b>		
Efectivo provisto por clientes	684.495	450.054
Efectivo utilizado en proveedores y otros	(343.025)	(2.064.149)
<b>Total efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación</b>	<b>341.470</b>	<b>(1.614.095)</b>
<b>Flujo originado por actividades de inversión</b>		
Efectivo utilizado en adquisición de propiedad, planta y equipo	-	(77.382)
Efectivo utilizado en aporte fiduciario	-	(50)
<b>Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>(77.432)</b>
<b>Flujo originado por actividades de financiamiento</b>		
Efectivo (utilizado en) provisto por préstamos con instituciones financieras	(284.451)	1.933.334
<b>Total efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento</b>	<b>(284.451)</b>	<b>1.933.334</b>
<b>Variación neta del efectivo en bancos</b>	<b>57.019</b>	<b>241.807</b>
<b>Saldo inicial de efectivo en bancos</b>	<b>244.153</b>	<b>2.346</b>
<b>Saldo final del efectivo en bancos</b>	<b>301.172</b>	<b>244.153</b>

  
 Srta. Margarita Rivas Beneira  
 Gerente General

  
 Sr. Nelson Gonzalez  
 Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 24 forman parte integral de los estados financieros

# Lojaenergy S.A.

## (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015  
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

### 1. Identificación de la Compañía

Lojaenergy S.A., fue constituida en la ciudad de Loja, bajo las leyes de la República del Ecuador, con un plazo de duración de treinta años a partir de su inscripción en el Registro Mercantil el 12 de junio de 2012. Su domicilio principal está en la ciudad de Quito y su planta generadora se encuentra ubicada en el cantón Loja.

Lojaenergy S.A. es una subsidiaria poseída íntegramente (99,99%) por Energy Building USA LLC. de Estados Unidos.

### 2. Operaciones

El objeto y actividad principal consiste en la producción de energías alternativas renovables que comprende la producción de energía solar a través de paneles, a la importación de maquinaria, de partes, piezas y repuestos que tengan relación con la actividad de la Compañía.

Otras actividades como brindar servicio de asesoría y asistencia técnica, elaboración de estudios económicos, financieros, de organización, administración, auditoría e investigación.

### 3. Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes y traducidas al español de las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por sus siglas en inglés) y emitidas por el Consejo Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 serán aprobados por la Junta General de Accionistas luego de la emisión del informe de auditoría de acuerdo a lo requerido por la Ley de Compañías. Sin embargo, la gerencia estima que no habrá cambios en los estados financieros adjuntos.

### 4. Cambios en políticas contables

#### a) Normas nuevas y revisadas vigentes para períodos anuales a partir del 1 de enero 2016 y relevantes para la Compañía

A partir del 1 de enero 2016 existen normas nuevas y revisadas vigentes para el período anual comenzado en dicha fecha. Un detalle de la información sobre estas normas se presenta a continuación:

- Iniciativas de revelaciones (Modificaciones a la NIC 1)
- Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas (1)

# Lojaenergy S.A.

## (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

- Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización (modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)
- Agricultura: plantas productoras (modificaciones a la NIC 16 y a la NIC 41) (1)
- El método de la participación en los estados financieros separados (modificaciones a la NIC 27) (1)
- Mejoras anuales a las NIIF, ciclo 2012 – 2014 (1)
- Entidades de inversión: aplicación de la excepción de consolidación (modificaciones a las NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28) (1)

(1) *Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, no han generado impacto sobre los estados financieros adjuntos.*

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados y vigentes para el año que comenzó el 1 de enero de 2016 y que han tenido efecto en los estados financieros de la Compañía fue como sigue:

- *Iniciativas de revelaciones (Modificaciones a la NIC 1)*

En el año 2014 el IASB emitió algunas modificaciones a la NIC 1, Presentación de Estados Financieros como parte de su principal iniciativa para mejorar la presentación y revelación en los informes financieros, el objetivo primordial es que se pueda aplicar más el juicio al hacer las revelaciones. Los principales cambios son:

- o **Materialidad:** No se deben agregar o mostrar partidas inmateriales, ya que la materialidad aplica a todas las partidas de los estados financieros y no es necesario revelar Información inmaterial aun cuando una IFRS pida una revelación al respecto.
  - o **Estados de situación financiera y de resultado integral:** Los rubros a presentar en dichos estados pueden agregarse o disgregarse de acuerdo con la relevancia de los mismos; asimismo, la participación en el ORI de asociadas o negocios conjuntos se presentará sólo en dos renglones, agrupando las partidas que se reciclan y las que no se reciclan.
  - o **Orden de las notas:** Se presentan ejemplos de cómo se pueden ordenar las notas sin que sea necesario seguir el orden que sugiere el párrafo 114 de la NIC 1. Por ejemplo, no será necesario iniciar las revelaciones con la nota de políticas contables y éstas podrán incluirse junto con la revelación de los componentes del rubro
- *Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización (modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)*

En mayo de 2014, el IASB aprobó el documento “Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización (modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)”. Por medio de este documento, se establecieron las siguientes modificaciones a las NIC 16 y 38, respectivamente:

- o **NIC 16:** Se establece que no es apropiado un método de depreciación que se base en los ingresos de actividades ordinarias que se generan por una actividad que incluye el uso de un activo, dado que los ingresos de actividades ordinarias, generalmente, reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos de dicho activo.

## Lojaenergy S.A. (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

- o NIC 38: Se incorporó una presunción refutable de que es inapropiado un método de amortización que se base en los ingresos de actividades ordinarias generadas por una actividad que incluye el uso de un activo intangible. Los ingresos de actividades ordinarias generados por una actividad que incluye el uso de un activo intangible, habitualmente, refleja factores que no están directamente vinculados con el consumo de los beneficios económicos incorporados en el activo intangible. Esta presunción puede evitarse solo en circunstancias limitadas:
  - (a) en las que el activo intangible se expresa como una medida de los ingresos de actividades ordinarias; o
  - (b) cuando puede demostrarse que los ingresos de actividades ordinarias y el consumo de beneficios económicos del activo intangible están altamente correlacionados.

Estas modificaciones a las NIIF que fueron de cumplimiento obligatorio y efectivo en el 2016 no han tenido ninguna incidencia significativa en los resultados financieros o posición de la Compañía, en consecuencia, la administración no ha realizado ningún cambio en sus políticas contables en el año 2016.

### b) Normas, modificaciones e interpretaciones a las normas existentes que aún no entran en vigor y que no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el IASB ha publicado nuevas normas, modificaciones e interpretaciones realizadas a las normas ya existentes, las cuales aún no entran en vigor y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

La Administración anticipa que todos los pronunciamientos pertinentes serán adoptados en las políticas contables de la Compañía para el primer periodo que inicia a partir de la fecha de vigencia de dicho pronunciamiento.

Un listado de los pronunciamientos aprobados por el IASB que aún no entran en vigor, y que la Compañía no ha aplicado anticipadamente para el cierre terminado el 31 de diciembre de 2016, son los siguientes:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros
- NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes
- NIIF 16 – Arrendamientos (1)
- Iniciativa sobre información a revelar (Modificaciones a la NIC 7)
- Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas (Modificaciones a la NIC 12) (1)
- Clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones (Modificaciones a la NIIF 2) (1)
- Aplicación de la NIIF 9 – Instrumentos Financieros con la NIIF 4- Contratos de seguro (Modificaciones a la NIIF 4) (1)
- CINIIF 22 – Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas (1)
- Transferencias de propiedades de inversión (Modificaciones a la NIIF 40) (1)
- Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2014 – 2016 (1)
- Venta o aportación de un activo entre un inversor y una asociada o un negocio conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y a la NIC 28) (1)

(1) *Pronunciamientos que, por la naturaleza de las operaciones de la Compañía o las políticas adoptadas, se estima no tendrán impacto sobre los estados financieros adjuntos.*

# Lojaenergy S.A.

## (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

A continuación, un detalle de los pronunciamientos aprobados pero que todavía no entran en vigor, que se estima tendrán efecto en la Compañía pero que no han sido aplicados anticipadamente:

- NIIF 9 Instrumentos Financieros

En julio de 2014, el IASB aprobó el texto completo de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, que reemplazará a la NIC 39 en los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2018. Se admite su aplicación anticipada.

Los principales cambios que incorpora esta norma respecto de la norma que reemplaza son los siguientes:

- **Clasificación de activos financieros:** en base a las características contractuales de los flujos de efectivo provenientes de un activo financiero y del modelo de negocio de la entidad respecto al mismo.
- **Medición de activos financieros:** se incorpora un único modelo de deterioro, basado en el reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas. Este modelo se aplica incluso a ciertas partidas cuyo reconocimiento no se realiza de acuerdo con la NIIF 9 (cuentas comerciales por cobrar, activos de contratos y activos por arrendamientos financieros).
- **Medición de pasivos financieros:** para los pasivos financieros medidos a valor razonable con cambios en resultados, se requiere que se presente en el otro resultado integral la porción del cambio en dicho valor razonable que sea atribuible a los cambios de riesgo de crédito propio de la entidad.
- **Contabilidad de cobertura:** se incorpora un modelo de contabilidad de cobertura más estrechamente alineado con las prácticas incorporadas en las estrategias de gestión de riesgos que suelen llevar adelante distintas entidades.

La Administración de la Compañía ha iniciado la evaluación del impacto de la NIIF 9 dentro de sus estados financieros, pero todavía no cuenta con información cuantitativa de los posibles efectos que se prevén tendrán relación con el deterioro basado en pérdidas crediticias esperadas.

- NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, tendrá vigencia obligatoria para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 y admite su aplicación anticipada. La NIIF 15 reemplaza a la NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31.

Esta norma incorpora una metodología para reconocer los ingresos provenientes de contratos con clientes basada en cinco pasos:

- 1) Identificar el contrato (o contratos) con el cliente
- 2) Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato
- 3) Determinar el precio de la transacción
- 4) Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato
- 5) Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño

# Lojaenergy S.A.

## (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

La Administración de la Compañía se encuentra evaluando el método que utilizará para la transición ya sea la aplicación retroactiva a cada periodo de presentación previo de acuerdo a la NIC 8 o de manera retroactiva con efecto acumulado de los cambios en la fecha de aplicación inicial; para esto está analizando de manera detallada los contratos con clientes para determinar el impacto real de los efectos de la NIIF 15 dentro de sus estados financieros, incluyendo los efectos de las clarificaciones realizadas a la norma en el año 2015.

- Iniciativa sobre Información a Revelar (Modificaciones a la NIC 7)

En enero de 2016 el IASB aprobó el documento “Iniciativa sobre Información a Revelar (Modificaciones a la NIC 7)”. Una entidad aplicará esas modificaciones a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada. Cuando una entidad aplique por primera vez esas modificaciones, no se requiere que proporcione información comparativa sobre periodos anteriores.

Se requiere que una entidad revele la información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación, incluyendo tanto los derivados de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivo. Una forma de satisfacer este requerimiento es proporcionar una conciliación entre los saldos iniciales y finales del estado de situación financiera para pasivos que surgen de actividades de financiación, que contenga los cambios sobre los que se debe informar, que son los siguientes:

- cambios derivados de flujos de efectivo por financiación;
- cambios que surgen de la obtención o pérdida del control de subsidiarias u otros negocios;
- efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera;
- cambios en los valores razonables; y
- otros cambios.

Cuando una entidad revela esta conciliación, proporcionará información suficiente para permitir a los usuarios de los estados financieros vincular las partidas incluidas en la conciliación con el estado de situación financiera y el estado de flujos de efectivo.

La Compañía está evaluando los impactos que generará la aplicación de esta norma, los cuales se consideran que no sean significativos, y prevé aplicar la misma a partir del 1 de enero de 2017.

### 5. Políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la NIC 1 “Presentación de Estados Financieros”. Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2016 y se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados.

#### a) Bases de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

# Lojaenergy S.A.

## (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

### b) Moneda funcional y de presentación

Todas las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (EUA), la cual es la moneda funcional.

El dólar de los EUA fue adoptado por el Ecuador como su moneda de circulación legal a partir de marzo del año 2000, por lo cual el dólar es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables de la Compañía que sirven de base para la preparación de los estados financieros se mantienen en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares para permitir la continuación del esquema monetario actual.

### c) Uso de estimaciones y juicios de los Administradores

La preparación de los estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la administración de manera regular, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A continuación, se describen los juicios significativos de la Administración en la aplicación de las políticas contables de la Compañía que tienen un efecto importante en los estados financieros:

#### - Vida útil de la propiedad, planta y equipo

La determinación de las vidas útiles de los componentes de vida útil definida involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La Administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Sin embargo, los resultados reales en el futuro pueden variar debido a obsolescencia técnica, en especial en lo que se refiere a equipo y maquinaria de planta.

La vida útil de los activos se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable de modo prospectivo. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no han existido cambios en las estimaciones de vidas útiles de la propiedad, planta y equipos.

#### - Pérdidas por deterioro de activos no financieros

Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Los activos no financieros como propiedad, planta y equipo sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el valor en libros puede no ser recuperable.

# Lojaenergy S.A.

## (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

Para revisar si los activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor, la Compañía primero analiza si los activos sujetos a análisis de deterioro presentan indicios de deterioro para lo cual se establece los siguientes parámetros que deben considerarse:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;
- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

Estas estimaciones y juicios se realizaron en función a la mejor información disponible sobre los hechos analizados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, cualquier acontecimiento que pueda ocurrir en el futuro y que obligue a modificar dichas estimaciones en próximos ejercicios, se registraría en el momento de conocida la variación, reconociendo los efectos de dichos cambios en los correspondientes estados financieros en las cuentas de resultados o patrimonio según sea el caso.

### d) Negocio en Marcha

Los estados financieros han sido preparados bajo la hipótesis de negocio en marcha, a la fecha de los presentes estados financieros, no existen incertidumbres respecto a sucesos o condiciones que puedan generar dudas sobre la posibilidad de que la Compañía siga operando normalmente como empresa en marcha.

### e) Ingresos

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el que el cobro es realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir los impuestos sobre ventas y disminuyendo cualquier rebaja o descuentos comerciales considerados.

Los ingresos por servicios se registran cuando el ingreso puede ser estimado con fiabilidad; los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación se reconocen, considerando el grado de terminación de la prestación final del periodo sobre el que se informa.

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de la venta de energía eléctrica solar.

### f) Costos de servicios prestados

Los costos en la prestación de servicios son reconocidos en resultados considerando el grado de terminación de la prestación final del periodo sobre el que se informa, siendo esta la base de medición del principio de realización.

# Lojaenergy S.A.

## (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

### g) Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

### h) Propiedad, planta y equipo

Son reconocidos como propiedad, planta y equipos aquellos bienes que se usan en la producción o para propósitos administrativos y que tienen una vida mayor a un año.

#### i) Propiedades

Los terrenos no son objeto de depreciación. Todas las propiedades se encuentran registradas a su costo menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor, excepto por los terrenos en cuyo caso su medición posterior es por el modelo de revaluación, para lo cual se revalúan periódicamente por lo menos cada cinco años y cuyo efecto se registra con cargo a la cuenta patrimonial de otro resultado integral - superávit por revaluación.

#### ii) Planta y equipo

La planta y equipo se encuentran valorizados al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

El costo de propiedad y equipo comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluir los aranceles de importación y los impuestos no recuperables, así como cualquier costo directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

La depreciación es determinada, aplicando el método lineal, sobre el costo de los activos. La depreciación de cada período se registra con cargo al resultado de cada período y se calcula en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes bienes.

<u>Tipo de Activo</u>	<u>Vida Útil (años)</u>
Planta de energía fotovoltaica (*)	13 años
Maquinaria y equipo	10 años

*(\*) La vida útil estimada de la planta de generación eléctrica fotovoltaica es de 13 años, considerando análisis técnicos y el plazo remanente de la vigencia del registro del generador en el Consejo Nacional de Electricidad – CONELEC (actual Agencia de Regulación y Control de Electricidad – ARCONEL)*

Los estimados de vida útil, el valor residual y el método de depreciación se actualizan conforme se requiere, pero al menos una vez al año son evaluados. y de ser necesario, se ajustan prospectivamente.

## Lojaenergy S.A. (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

Cuando el valor según libros de un activo es mayor que su monto recuperable estimado, dicho valor en libros es ajustado a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro de los activos se registran como gasto en los resultados de la Compañía (véase nota 5-i).

Una partida del rubro propiedad, planta y equipo se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Las ganancias o pérdidas que se deriven de la disposición de la propiedad, planta y equipos se determinan como la diferencia entre el ingreso de la disposición y el valor registrado de los activos y se reconocen en resultados como parte de “otros ingresos u otros gastos”, según corresponda.

### i) Deterioro de activos de larga duración

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos circunstanciales que indiquen que el valor de un activo pueda no ser recuperable, la Compañía a la fecha de cierre de los estados financieros analiza el valor de los activos sujetos a depreciación y amortización para determinar que no existe ningún deterioro. Cuando el valor en libros del activo excede su importe recuperable, se considera que el activo presenta deterioro y se ajusta a dicho importe e inmediatamente se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del período.

El importe recuperable está definido como la cifra mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso. El precio de venta neto es el monto que se puede obtener en la venta de un activo en un mercado libre, mientras que el valor de uso es el valor presente de los flujos futuros estimados del continuo del activo y de su disposición al final de su vida útil.

Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los cuales existe un ingreso de efectivo adecuado independiente (unidades generadoras de efectivo). Como resultado, los importes recuperables se estiman para cada activo, si no es posible, para unidad generadora de efectivo al menos una vez al año.

Para determinar el valor en uso, la Administración estima los flujos de efectivo futuros esperados de cada unidad generadora de efectivo y determina una tasa de interés adecuada para poder calcular el valor presente de dichos flujos de efectivo. Los datos utilizados para los procedimientos de prueba por deterioro están vinculados directamente con el presupuesto más reciente aprobado por la Compañía, ajustado según sea necesario para excluir los efectos de futuras mejoras de activos. Los factores de descuento se determinan individualmente para cada unidad generadora de efectivo y reflejan la evaluación actual de las condiciones del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y factores de riesgo específicos de los activos.

El juicio de la gerencia es requerido para estimar los flujos descontados de caja futuros. Los flujos de caja reales y los valores pueden variar significativamente de los flujos de caja futuros proyectados y los valores relacionados derivados usando técnicas de descuento.

Los activos no financieros sujetos a depreciación y amortización que sufran una desvalorización son revisados para su posible reversión a cada período de reporte. Un valor por deterioro se revierte con cargo a los resultados del período, cuando el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo exceda el valor registrado en libros.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no se han determinado indicios de deterioro en la propiedad, planta y equipos.

# Lojaenergy S.A.

## (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

### j) Instrumentos financieros

#### Reconocimiento, medición inicial y des-reconocimiento

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía forma parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero y se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de transacción, excepto los activos y pasivos financieros que se miden a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, que se miden inicialmente al valor razonable. La medición posterior de un activo o pasivo financiero se realiza como se describe posteriormente.

Los activos financieros se des-reconocen cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos y beneficios han sido transferidos sustancialmente. Un pasivo financiero se des-reconoce cuando se extingue, se descarga la obligación, se cancela o vence.

#### Clasificación y medición posterior de los activos financieros

Para efectos de su medición posterior los instrumentos financieros se clasifican en las siguientes categorías al momento de su reconocimiento inicial:

- Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados
- Documentos y cuentas por cobrar
- Otros pasivos financieros

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros. La gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Los activos y pasivos financieros son reconocidos y de-reconocidos a la fecha de la transacción.

#### i) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados

Los activos financieros a valor razonable a través de utilidades o pérdidas incluyen activos financieros que están clasificados como mantenidos para negociar o que cumplen ciertas condiciones y se designan a valor razonable con cambio en resultados al momento del reconocimiento inicial. Todos los instrumentos financieros derivados entran en esta categoría, excepto aquellos designados y efectivos como instrumentos de cobertura, para los cuales aplican los requerimientos contables de cobertura

Los activos dentro de esta categoría se miden al valor razonable con ganancias o pérdidas reconocidas en el estado de resultados. Los valores razonables de los instrumentos financieros de derivados se determinan por referencia a las operaciones de mercado activas o utilizando una técnica de valuación cuando no existe un mercado activo.

## Lojaenergy S.A. (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

### ii) Documentos y cuentas por cobrar

Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por créditos a clientes y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar - comerciales son a corto plazo y no se descuentan, ya que la Administración de la Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias significativas con respecto al monto facturado, ya que las transacciones bajo estas condiciones no tienen costos significativos asociados y se encuentran bajo términos normales de crédito.

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, éstos se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro. El descuento se omite en los casos en los que el efecto del descuento no es importante.

### iii) Otros pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía representan obligaciones en cuentas por pagar – comerciales y otras cuentas por pagar.

Las políticas contables sobre el reconocimiento y la valuación de los pasivos financieros se resumen en las notas 5 (m) y 5(n).

### Deterioro de los activos financieros

Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se considera deteriorado en su valor solamente si existe evidencia objetiva como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un “evento de pérdida”), y ese evento tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o de un grupo de activos financieros, que se puede estimar de manera fiable.

Debido a que todos los activos financieros sujetos a evaluación de deterioro están contabilizados al costo amortizado, la Compañía evalúa primero si existe evidencia objetiva de deterioro del valor para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual, independientemente de su importancia, incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares, y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor. Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor, y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo, no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva.

## **Lojaenergy S.A.** **(Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)**

Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor, el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se hayan producido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros. Si un préstamo devenga una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de estimación y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si en un ejercicio posterior, el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro, la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de estimación.

### **Compensación de instrumentos financieros**

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

### **k) Impuesto a la renta**

De acuerdo al Código de la Producción la Compañía esta exonerada del pago del impuesto a la renta durante cinco años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y solo de la nueva inversión.

### **l) Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene la obligación presente o asumida como resultado de un evento pasado que probablemente lleven a una salida de recursos económicos y los montos se pueden estimar confiablemente. El tiempo o el monto de esa salida pueden aún ser inciertos. No se reconocen provisiones por pérdidas de operación futuras.

Las provisiones se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual. En los casos en los que existe un número similar de obligaciones, la posibilidad de que se requiera un egreso para la liquidación, se determina mediante la consideración de esa clase de obligación fue como un todo. Las provisiones se descuentan a sus valores presentes, en los casos en los que el valor en tiempo del dinero es material.

Cualquier reembolso que la Compañía considere que se va a cobrar de un tercero con respecto a una obligación, se reconoce como un activo por separado. Sin embargo, este activo no puede exceder el monto de la provisión relativa.

# Lojaenergy S.A.

## (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

No se reconoce ningún pasivo en aquellos casos en los que se considere poco probable una posible salida de recursos económicos como resultado de una obligación presente, estas situaciones se revelan como pasivos contingentes a menos que la salida de recursos sea remota.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se considera como activos contingentes.

### m) Préstamos con instituciones financieras

La Compañía reconoce un pasivo financiero cuando el pasivo es parte de las disposiciones contractuales de un instrumento financiero.

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

La tasa efectiva, es la tasa que igual exactamente los pagos futuros de caja con el valor neto inicial del pasivo.

Los intereses pagados y devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan bajo gastos financieros, a menos que sean capitalizados como parte de un activo apto.

Los préstamos y obligaciones que devengan intereses con vencimiento dentro de los próximos doce meses, son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por al menos doce meses después de la fecha de cierre de los estados financieros.

### n) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por 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 las operaciones.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe una diferencia relevante con su valor razonable.

### o) Capital social, reservas y resultados acumulados

El estado de cambios en el patrimonio incluye: el capital social, la reserva legal, el otro resultado integral y los resultados acumulados.

El capital social representa el valor nominal de las acciones que han sido emitidas.

Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

# Lojaenergy S.A.

## (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

### Otro resultado integral acumulado – superávit por revaluación de propiedad, planta y equipo

Comprende las pérdidas superávit por revaluación de los terrenos registrados a su valor razonable.

### Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

### Aportes futuras capitalizaciones

Los aportes futuras capitalizaciones corresponde a la compensación de créditos mantenidos con accionistas, los cuales se capitalizan el año siguiente considerando lo establecido Ley de Compañías.

### Resultados acumulados

Incluyen todas las utilidades actuales y de periodos anteriores.

### Resultados Acumulados

De acuerdo a la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general. A partir de mayo de 2014, las Compañías deberán considerar que todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en los ejercicios económicos, y que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado.

### p) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

**Efectivo en bancos:** El efectivo en bancos está compuesto por los depósitos monetarios que se mantiene en bancos.

**Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiamiento.

**Actividades de inversión:** corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo en caja y bancos.

**Actividades de financiamiento:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

# Lojaenergy S.A.

## (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

### q) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasificó y presentó a un activo como corriente cuando satisfizo alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperaba consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación de la compañía;
- ii) se mantenía fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se esperaba realizar dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trataba de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la NIC 7), cuya utilización no estaba restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasificaron como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasificaron y presentaron como corrientes, cuando satisficieron alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperaban liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;
- ii) se mantenían fundamentalmente para negociación;
- iii) debían liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- iv) la Compañía no tenía un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos fueron clasificados como no corrientes.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 1, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos materiales, que entran en el proceso productivo, y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

### r) Estado del resultado integral

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral en un único estado financiero.

Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período.

Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

## 6. Riesgo de instrumentos financieros

### a) Objetivos y políticas de administración del riesgo

La Compañía está expuesta a varios riesgos relacionados con instrumentos financieros. Los activos y pasivos financieros de la Compañía por categoría se resumen en la nota 7. Los principales tipos de riesgos son riesgo de mercado, riesgo crediticio y riesgo de liquidez.

# Lojaenergy S.A.

## (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

La Administración de riesgos de la Compañía es coordinada con la gerente general, y activamente se enfoca en asegurar los flujos de efectivo de la Compañía a corto y a mediano plazo al minimizar la exposición a los mercados financieros.

La Compañía no se involucra activamente en la comercialización de activos financieros para fines especulativos y tampoco suscribe opciones. Los riesgos financieros más significativos a los cuales se expone la Compañía se describen más adelante.

### b) Análisis del riesgo de mercado

La Compañía está expuesta al riesgo de mercado a través del uso de instrumentos financieros y específicamente al riesgo de tasa de interés y ciertos otros riesgos de precio, que son el resultado de sus actividades de operación y de inversión.

#### Sensibilidad de la tasa de interés

La política de la Compañía es minimizar la exposición al riesgo de tasa de interés sobre su flujo de efectivo por lo que su financiamiento es a largo plazo. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene financiamiento con una entidad del exterior a una tasa de interés del 7% + Libor, considerando que la entidad otorga créditos para la generación de proyectos. Por lo que con esto se mitiga cualquier riesgo de fluctuación importante por contracciones del mercado.

#### Sensibilidad de los precios

Las operaciones de la Compañía se pueden ver afectadas por las fluctuaciones en los precios de la tarifa eléctrica, que dependen del Centro Nacional de Control de Energía - CENACE (actual Operador Nacional de Electricidad, CENACE), sin embargo, para mitigar cualquier riesgo existe un contrato de servicios donde se establecen tarifas fijas.

### c) Análisis del riesgo de crédito

Es el riesgo de que se origine una pérdida financiera para la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales. La Compañía está expuesta a este riesgo por varios instrumentos financieros, por ejemplo, al otorgar servicios generando cuentas por cobrar a clientes y colocar depósitos a la vista en instituciones financieras.

La máxima exposición de riesgo crediticio por parte de la Compañía se limita a un monto registrado de los activos financieros reconocidos a la fecha de reporte, como se resume a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo en bancos	301.172	244.153
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	63.041	64.816

## Lojaenergy S.A. (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

La Compañía no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito. El crédito que la Compañía principalmente concede es de 30 días plazo sin que existan problemas de recuperabilidad ya que existe un control para la prestación del servicio, lo cual genera un buen instrumento de presión de cobro en los casos en que existe problema.

La Compañía mantiene ciertas cuentas por cobrar clientes que no han sido liquidadas en la fecha contractual de vencimiento pero que no se consideran deterioradas. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, del saldo de cuentas por cobrar a clientes el 13% y 14%, respectivamente se encuentra vencida; el detalle de la antigüedad de la cartera vencida de los periodos presentados, fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Menos de tres meses	8.134	9.063

En relación a las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, la Compañía no está expuesta a ningún problema de riesgo crediticio significativo con alguna contraparte, ya sea individual o con un grupo de contrapartes, que tengan características similares. Las cuentas por cobrar consisten de saldos pendientes provenientes de 9 clientes en el año 2016 (10 clientes en el año 2015). Con base en la información histórica acerca de las tasas de mora de clientes y las condiciones del mercado, la Administración considera a la calidad de crédito de las cuentas por cobrar que no están vencidas o deterioradas, se estima que los saldos son recuperables.

El riesgo crediticio para efectivo en bancos se considera como insignificante, ya que las contrapartes son bancos de reputación con altas calificaciones por parte de empresas calificadoras independiente como se detalla a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Internacional (1) Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura S.A (2)	AAA-	AAA-

- (1) Calificación de riesgos emitida por Bank Watch Rating S.A. y Pacific Credit Rating
- (2) No mantiene calificación de riesgo debido que es una Institución crediticia que proporciona financiamiento de deuda a proyectos de infraestructura de propiedad privada.

### d) Análisis de riesgos de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras cuando estas sean requeridas. La Administración tiene la responsabilidad final por la mitigación de este riesgo, y ha establecido un marco de trabajo apropiado para su administración de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como su gestión de liquidez.

La Compañía considera los flujos de efectivo esperados de los activos financieros al evaluar y administrar el riesgo de liquidez, en particular sus recursos de efectivo y sus cuentas por cobrar. Los recursos de la Compañía mantenidos en efectivo o en depósitos en bancos, así como las cuentas por cobrar (ver nota 13) exceden significativamente los requerimientos de

## Lojaenergy S.A. (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

flujo de efectivo actuales. Los flujos de efectivo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, hasta el 31 de diciembre de 2016 todos vencen a los 30 días.

A continuación, se resumen los vencimientos de sus pasivos corrientes al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

2016					
	Hasta 3 meses	De tres a nueve meses	De nueve meses a 1 año	Más de un año	Total
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	324.127	-	-	-	324.127
Préstamos con instituciones financieras	75.341	58.480	58.480	1.491.228	1.638.529
<b>Total</b>	<b>399.468</b>	<b>58.480</b>	<b>58.480</b>	<b>1.491.228</b>	<b>2.007.656</b>

2015					
	Hasta 3 meses	De tres a nueve meses	De nueve meses a 1 año	Más de un año	Total
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	423.028	-	-	-	423.028
Préstamos con instituciones financieras	106.673	88.889	88.889	1.666.667	1.951.118
<b>Total</b>	<b>529.701</b>	<b>88.889</b>	<b>88.889</b>	<b>1.666.667</b>	<b>2.374.146</b>

### e) Análisis del riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Procesos, que son las acciones que interactúan para la generación energía solar.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control, basados en sistemas de reportes internos y externos.

## 7. Mediciones a valor razonable

### Instrumentos financieros por categoría

Un detalle por tipo y antigüedad de los activos y pasivos financieros de la Compañía son todos a corto plazo por lo que los valores razonables de los activos y pasivos financieros reconocidos en los estados financieros son los mismos que los registrados contablemente, como siguen:

# Lojaenergy S.A.

## (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

Al 31 de diciembre de 2016	Activos financieros al valor razonable con impacto en el estado de resultados	Cuentas por cobrar y préstamos	Total
<b>Activo según estado de situación financiera:</b>			
Efectivo en bancos	301.172	-	301.172
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar	-	63.041	63.041
<b>Total</b>	<b>301.172</b>	<b>63.041</b>	<b>364.213</b>

Al 31 de diciembre de 2016	Otros pasivos financieros
<b>Pasivo según estado de situación financiera:</b>	
Préstamos con instituciones financieras corto plazo	192.301
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	324.127
Préstamos con instituciones financieras largo plazo	1.491.228
<b>Total</b>	<b>2.007.656</b>

Al 31 de diciembre de 2015	Activos financieros al valor razonable con impacto en el estado de resultados	Cuentas por cobrar y préstamos	Total
<b>Activo según estado de situación financiera:</b>			
Efectivo en bancos	244.153	-	244.153
Cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar	-	64.816	64.816
<b>Total</b>	<b>244.153</b>	<b>64.816</b>	<b>308.969</b>

Al 31 de diciembre de 2015	Otros pasivos financieros
<b>Pasivo según estado de situación financiera:</b>	
Préstamos con instituciones financieras corto plazo	284.451
Cuentas por pagar - comerciales y otras cuentas por pagar	423.028
Préstamos con instituciones financieras largo plazo	1.666.667
<b>Total</b>	<b>2.374.146</b>

### Medición a valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha que se genera el estado de situación financiera para su revelación en notas.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

# Lojaenergy S.A.

## (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descritas a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- a) Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- b) Nivel 2 – Partidas distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- c) Nivel 3 - Partidas no observables para el activo o pasivo.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

La siguiente tabla muestra los Niveles de la jerarquía de los activos financieros medidos a valor razonable de manera recurrente:

	2016	2015
	Nivel 1	Nivel 1
<b>Activos financieros:</b>		
Efectivo en bancos	301.172	244.153

En los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no se han realizado transferencias entre el Nivel 1 y el Nivel 3.

### Valor razonable de activos no financieros

La Compañía no posee activos no financieros medidos al valor razonable, ya que los mismos se miden al costo.

## 8. Política y procedimientos de administración de capital

Los objetivos sobre la administración de capital de la Compañía son:

- garantizar la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha
- proporcionar un retorno adecuado a sus accionistas

Esto lo realiza a través de fijar precios a sus productos de manera commensurada con el nivel de riesgo.

El objetivo de la Compañía en la administración de capital es mantener una proporción financiera de capital a financiamiento adecuada para sus operaciones.

## Lojaenergy S.A. (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

La Compañía determina sus requerimientos de capital con el fin de mantener una estructura general de financiamiento eficiente con apalancamiento en el financiamiento obtenido con instituciones financieras, ratio que se presenta a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Total de recursos ajenos (1)	2.007.656	2.374.146
Menos: Efectivo en bancos	(301.172)	(244.153)
Deuda neta	1.706.484	2.129.993
Total de patrimonio neto	1.546.606	1.329.947
Capital total (2)	3.253.090	3.459.940
<b>Ratio de apalancamiento (3)</b>	<b>52%</b>	<b>62%</b>

- (1) Comprenden los préstamos con instituciones financieras, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.  
 (2) Se calcula sumando el patrimonio neto más la deuda neta.  
 (3) Es igual a la deuda neta dividida para el capital total.

### 9. Ingresos ordinarios

El detalle de los ingresos ordinarios por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Eléctrica Pública Estratégica Corporación Nacional de Electricidad CNEL EP	406.113	285.222
Empresa Eléctrica Quito S.A.	121.481	85.043
Empresa Eléctrica Regional Centro Sur C.A.	31.593	21.925
Empresa Eléctrica Ambato Regional Centro Norte S.A.	18.862	12.969
Otros	49.764	45.513
<b>Total</b>	<b>627.813</b>	<b>450.673</b>

Corresponde a la energía vendida a empresas estatales y privadas, determinadas de manera mensual por el Operador Nacional de Electricidad, CENACE.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 registra una provisión por la generación de energía eléctrica de US\$54.907 y US\$55.560, respectivamente.

### 10. Costos de servicios prestados

El detalle de la composición de los costos de servicios prestados por los años terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Depreciación (nota 15)	191.603	191.602
Servicios locales	97.630	77.334
Mantenimiento	3.237	9.008
Otros	6.620	10.373
<b>Total</b>	<b>299.090</b>	<b>288.317</b>

# Lojaenergy S.A.

## (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

### 11. Gastos por su naturaleza

El detalle de los gastos por su naturaleza por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son los siguientes:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b><u>Gastos administrativos:</u></b>		
Impuestos, tasas y contribuciones	34.968	26.468
Servicios del exterior	42.833	6.292
Servicios locales	4.750	29.525
Seguros	5.918	5.451
Beneficios a empleados	5.832	-
Otros gastos	17.871	22.149
<b>Total</b>	<b>112.172</b>	<b>89.885</b>
<b><u>Gastos financieros:</u></b>		
Intereses préstamo	140.366	48.829
Otros	526	187
<b>Total</b>	<b>140.892</b>	<b>49.016</b>

### 12. Efectivo en bancos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 el saldo en efectivo en bancos se compone como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo en bancos		
Instituciones financieras locales	301.172	244.153
<b>Total</b>	<b>301.172</b>	<b>244.153</b>

El saldo al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se encuentra restringido en US\$257.707 y US\$194.870, respectivamente, que corresponde a los valores mantenidos en el Fideicomiso Mercantil de Garantía y Administración de Flujos Proyecto Lojaenergy – Renovaloja. (Ver nota 20)

### 13. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

El saldo de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b><u>Cuentas por cobrar comerciales:</u></b>		
Cuentas por cobrar clientes (1)	63.041	64.623
<b><u>Otras cuentas por cobrar:</u></b>		
Anticipos	50.	243
<b>Total</b>	<b>63.091</b>	<b>64.866</b>

## Lojaenergy S.A. (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

La Compañía tiene un tiempo de crédito de hasta 30 días con sus clientes. Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía cuenta con 15 clientes activos (16 clientes activos en el 2015), lo cual obedece a que la industria en la cual se desempeña localmente no está compuesta por un mercado muy amplio de clientes. Las cuentas cobrar mantenidas por las ventas no superan una antigüedad de 30 días.

- (1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se compone principalmente de la provisión por la generación de energía eléctrica por US\$54.907 y 55.560, respectivamente.

### 14. Saldos y transacciones con partes relacionadas

La Compañía realiza transacciones con partes relacionadas, sin embargo, las mismas se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros. Un resumen de los saldos y transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 fueron como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Pasivo</b>		
<u>Cuentas por pagar comerciales relacionadas (nota 17)</u>		
Energy Building USA LLC (1)	250.000	416.000
Sun Conservation S.A. (2)	17.925	7.028
	<hr/> 267.925	<hr/> 423.028
 <u>Otras cuentas por pagar (nota 17)</u>		
Sun Conservation S.A. (3)	25.000	
<b>Total</b>	<hr/> <b>292.925</b> <hr/>	<hr/> <b>423.028</b> <hr/>

- (1) Corresponde principalmente al saldo pendiente de pago por la adquisición de la Planta de energía fotovoltaica cuyo valor fue de US\$ 2.600.000, hasta el año 2016 se ha cancelado un valor de US\$ 2.350.000 (US\$2.184.000 en el 2015), teniendo como saldo pendiente al 31 de diciembre de 2016 un total de US\$ 250.000 (US\$ 416.000 en el año 2015).
- (2) Corresponde al saldo pendiente de pago por gastos de administración, logística y mantenimiento de la planta de energía fotovoltaica los cuales ascendieron a US\$ 99.107 en el 2016 y US\$107.808 en el 2015, respectivamente.
- (3) Corresponde a préstamos otorgados en el año 2016 por US\$25.000, los cuales no han sido cancelados y no mantienen plazo de vencimiento o interés.

#### Transacciones con personal clave de la Compañía

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2016, la Compañía ha generado gastos por sueldo y otros gastos con personal clave por US\$5.832.

# Lojaenergy S.A.

## (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

### 15. Propiedad, planta y equipo - neto

El movimiento de la propiedad, planta y equipo - neto al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es como sigue:

2016			
	Saldo al 31/12/2015	Depreciación	Saldo al 31/12/2016
<i>No depreciables:</i>			
Terrenos	76.500	-	76.500
<i>Depreciables:</i>			
Planta de energía fotovoltaica	3.490.830	-	3.490.830
Maquinaria y equipo	634	-	634
<b>Total costo</b>	<b>3.567.964</b>	<b>-</b>	<b>3.567.964</b>
<i>Depreciación acumulada:</i>			
Planta de energía fotovoltaica	(191.602)	(191.603)	(383.205)
Maquinaria y Equipos	(32)	(63)	(95)
<b>Total depreciación acumulada</b>	<b>(191.634)</b>	<b>(191.666)</b>	<b>(383.300)</b>
<i>Obras en construcción:</i>			
Equipo electrónico en proceso de instalación	17.248	-	17.248
<b>Total obras en construcción</b>	<b>17.248</b>	<b>-</b>	<b>17.248</b>
<b>Total propiedad, planta y equipo</b>	<b>3.393.578</b>	<b>(191.666)</b>	<b>3.201.912</b>

2015						
	Saldo al 31/12/2014	Adición	Reclasificación	Reevalúo	Depreciación	Saldo al 31/12/2015
<i>No depreciables:</i>						
Terrenos	17.000	-	-	59.500	-	76.500
<i>Depreciables:</i>						
Planta de energía fotovoltaica	3.141.747	-	349.083	-	-	3.490.830
Maquinaria y equipo	-	634	-	-	-	634
<b>Total costo</b>	<b>3.158.747</b>	<b>634</b>	<b>349.083</b>	<b>59.500</b>	<b>-</b>	<b>3.567.964</b>
<i>Depreciación acumulada:</i>						
Planta de energía fotovoltaica	-	-	-	-	(191.602)	(191.602)
Maquinaria y equipos	-	-	-	-	(32)	(32)
<b>Total depreciación acumulada</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(191.634)</b>	<b>(191.634)</b>
<i>Obras en construcción</i>						
Construcciones en curso planta de energía	349.083	-	(349.083)	-	-	-
Equipo electrónico en proceso de instalación	-	17.248	-	-	-	17.248
<b>Total obras en construcción</b>	<b>349.083</b>	<b>17.248</b>	<b>(349.083)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17.248</b>
<b>Total propiedad, planta y equipo</b>	<b>3.507.830</b>	<b>17.882</b>	<b>-</b>	<b>59.500</b>	<b>(191.634)</b>	<b>3.393.578</b>

La depreciación de los activos se calcula linealmente a lo largo de su correspondiente vida útil, la cual se ha determinado en base al deterioro natural esperado, la obsolescencia técnica o comercial derivada de los cambios y/o mejoras en los activos (véase nota 5-i).

## Lojaenergy S.A. (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

El cargo a resultados por concepto de depreciación de propiedad, planta y equipo se registra dentro de los costos de servicios prestados.

### 16. Préstamos con instituciones financieras

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 un detalle de los préstamos con instituciones financieras y otros se detalla a continuación:

2016					
Institución	Inicio	Vencimiento	Interés variable	Corto Plazo	Largo Plazo
Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura CIFI (1)	15/08/2015	15/02/2023	7,33%	175.439	1.491.228
Interés por pagar				16.862	-
<b>Total</b>				<b>192.301</b>	<b>1.491.228</b>

2015					
Institución	Inicio	Vencimiento	Interés variable	Corto Plazo	Largo Plazo
Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura CIFI (1)	15/08/2015	15/02/2023	7,33%	266.667	1.666.667
Interés por pagar				17.784	-
<b>Total</b>				<b>284.451</b>	<b>1.666.667</b>

- (1) Corresponde al préstamo generado con la Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura CIFI el cual genera intereses a una tasa del 7,32% (7,25% en el año 2015) + Libor a la fecha de determinación del interés, mediante pagos trimestrales y con vencimiento hasta febrero de 2023. El préstamo se encuentra garantizado con el Fideicomiso Santa Rosa II. (Ver nota 20)

A continuación, se detalla las garantías que mantiene con la Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura CIFI:

- Derecho de retención sobre el 100% de las acciones del prestatario
- Derecho de retención sobre el 100% de los prestatarios sobre su propiedad, planta y equipo.
- Derecho de retención en garantía de la construcción de las Plantas Fotovoltaicas
- La negación de presentes contratos, licencias, permisos para los prestatarios.

El préstamo se efectuó a favor de Lojaenergy S.A. y Renovaloja S.A. que conforman el parque solar Lojaenergy-Renovaloja y cada una de las compañías tiene una obligación del 50% del total del préstamo.

# Lojaenergy S.A.

## (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

### 17. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 los saldos de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Cuentas por pagar comerciales:</u>		
Partes relacionadas (nota 14)	267.925	423.028
Proveedores del exterior	29.900	-
	<hr/> 297.825	<hr/> 423.028
<u>Otras cuentas por pagar:</u>		
Partes relacionadas (nota 14)	25.000	-
Otras cuentas por pagar	1.302	-
	<hr/> 26.302	<hr/> -
<b>Total</b>	<hr/> <b>324.127</b> <hr/>	<hr/> <b>423.028</b> <hr/>

La Compañía considera que los valores razonables de proveedores corresponden a los mismos valores comerciales reflejados contablemente en sus estados financieros, debido a que los proveedores le otorgan a la Compañía plazos dentro de condiciones normales de negocio.

### 18. Impuesto a la Renta

De acuerdo al Código de la Producción, Comercio e Inversiones publicado el 29 de diciembre de 2014 establece para los sectores que contribuyan al cambio a la matriz energética, a la sustitución estratégica de importaciones, al fomento de las exportaciones, así como para el desarrollo rural de todo el país, y las zonas urbanas según se especifican en la disposición reformativa, se reconoce la exoneración total del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones nuevas que se desarrollen en estos sectores, la exoneración prevista para industrias básicas y la deducción del 100% adicional del costo o gasto de depreciación anual, de conformidad con la ley.

### 19. Patrimonio de los accionistas

#### Capital social

El capital social autorizado de la Compañía al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es de diez mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10.000) equivalente a diez mil (10.000) acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US\$ 1) cada una.

Accionistas	Nacionalidad	Capital pagado	% de Participación
Energy Building USA LLC	Estados Unidos	9.999	99%
Luis Fernando Calderón Rivadeneira	Ecuatoriano	1	1%
<b>Total</b>		<hr/> <b>10.000</b> <hr/>	<hr/> <b>100%</b> <hr/>

## Lojaenergy S.A. (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

### 20. Compromisos

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se detallan a continuación:

#### Contrato de Fideicomiso Mercantil de Garantía y Administración de Flujos Proyecto Lojaenergy – Renovaloja:

Lojaenergy S.A. ha considerado a la figura del Fideicomiso Mercantil como el mecanismo idóneo para administrar los flujos que genere el proyecto; para lo cual con fecha 17 de agosto de 2015 constituye un Fideicomiso denominado Fideicomiso Mercantil de Garantía y Administración de Flujos Proyecto Lojaenergy – Renovaloja en los que se encuentra como constituyentes Energy Building USA LLC, Lojaenergy S.A y Renovaloja S.A el cual tiene como objeto establecer una adecuada garantía y forma de pagos respecto de las obligaciones que asumen los constituyentes en el contrato de préstamo suscrito con Corporación Interamericana para el Financiamiento de Infraestructura CIFI, y garantizar el pago de lo adeudado por estos constituyentes al beneficiario acreedor Contrato de Encargo Fiduciario Proyecto Lojaenergy – Renovaloja :

Lojaenergy S.A. ha considerado a la figura de Encargo Fiduciario como el mecanismo idóneo para que los constituyentes paguen sus obligaciones, para que la Fiduciaria pueda destinar el dinero que se encontrará o será depositado progresivamente en cada una de las cuentas del Fideicomiso, para lo cual el 17 de agosto de 2015, constituye un Encargo denominado Encargo Fiduciario Proyecto Lojaenergy – Renovaloja en los cuales se encuentran como constituyentes Lojaenergy S.A. y Renovaloja S.A.

El Fideicomiso solicitara de manera mensual o cuando lo requiera, los valores a ser transferidos para el pago del préstamos y gastos administrativos, los cuales serán restituidos luego de cumplir con sus obligaciones.

#### Inscripción en el Registro de Generadores Menores a 1 MW del Proyecto Solar Fotovoltaico Lojaenergy de 999 KW de Capacidad, promovido por la Compañía Lojaenergy S.A.

El 27 de diciembre de 2012, el Consejo Nacional de Electricidad – CONELEC (actual Agencia de Regulación y Control de Electricidad – ARCONEL), inscribió en el Registro de Generadores menores a 1 MW, el proyecto Solar Fotovoltaico Lojaenergy, de 999 KW de capacidad nominal, a emplazarse en el Catón Catamayo, Provincia de Loja, por un periodo de vigencia de cinco años contados a partir de la fecha antes mencionada, este período de vigencia puede ser renovable hasta por quince años.

### 21. Reclasificaciones

Al 31 de diciembre de 2015, para efectos de presentación comparativa de los estados financieros auditados con el año 2016 hemos reclasificado ciertas partidas cuyo detalle fue como sigue:

# Lojaenergy S.A.

## (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

	Información previamente presentada	Reclasificaciones		Estados Financieros Auditados
		Debe	Haber	
<b>Estado de Situación Financiera (1)</b>				
Efectivo en bancos	49.283	194.870	-	244.153
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar – corriente	407.008	-	342.192	64.816
Otros activos		50		50
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar – corriente	570.300	147.272	-	423.028

(1) Corresponde a la presentación neta de los valores pendientes de cobro y pago con el Fideicomiso Contrato de Fideicomiso Mercantil de Garantía y Administración de Flujos Proyecto Lojaenergy – Renovaloja, los cuales fueron registrados en el efectivo en bancos y otros activos.

### 22. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía mantiene procesos judiciales en contra de la siguiente Institución:

Recurso de Revisión que se encuentra tramitando en la Agencia de Regulación y Control de Electricidad “ARCONEL” contra la Resolución de fecha 26 de mayo de 2015 mediante la cual se inadmitió el Recurso de Apelación interpuesto por la Compañía, y en su lugar se sirva ANULAR dicha Resolución, procediendo a dejar sin efecto la modificación introducida por la Resolución al Recurso de Reposición, mediante la cual reduce de manera incongruente y desproporcionada la capacidad otorgada en el Registro que le fuere otorgado por el CONELEC a la Compañía en el mes de diciembre de 2012.

Demanda por Silencio Administrativo en contra de la Agencia de Regulación y Control de Electricidad “ARCONEL” que se encuentra tramitando en el Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la ciudad de Loja, en virtud de que la Resolución al Recurso de Apelación dictada por la ARCONEL no fue legal y debidamente notificada a la Compañía.

La Administración de la Compañía espera una resolución favorable.

### 23. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de preparación de nuestro informe de 21 de abril de 2017, no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

# Lojaenergy S.A.

## (Una subsidiaria de Energy Building USA LLC)

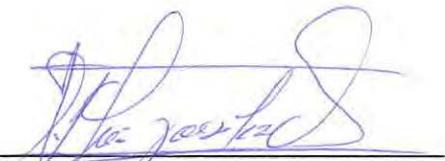
### 24. Autorización de los estados financieros

Los estados financieros individuales de Lojaenergy S.A por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido autorizados para su publicación por la Administración de la Compañía el 21 de abril de 2017; y, serán aprobados de manera definitiva en Junta General de Accionistas de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.



---

Sra. Margarita Rivadeneira  
Gerente General



---

Sr. Nelson Gonzalez  
Contador General