



PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2019

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas

Parques Logísticos Effitek S.A.

Quito, 11 de marzo de 2020

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Parques Logísticos Effitek S.A. en adelante (la "Compañía") que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Parques Logísticos Effitek S.A al 31 de diciembre del 2019, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con 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".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar una opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de Parques Logísticos Effitek S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Otra información

La Administración es responsable por la preparación de otra información que comprende el Informe de la Administración, que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos, el cual fue obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría

#SomosTuAliado



Parques Logísticos Effitek S.A.
Quito, 11 de marzo de 2020

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe de la Administración y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de Parques Logísticos Effitek S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y



Parques Logísticos Effitek S.A.
Quito, 11 de marzo de 2020

obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de las auditorías planificadas y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Pricewaterhousecoopers

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 011

Juan Carlos Sáenz

Juan Carlos Sáenz
Socio
No. de Licencia Profesional: 17-223

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVOS	Nota	2019	2018
Activos corrientes			
Efectivo	5	32,427	332,509
Impuestos por recuperar	11	322,630	93,980
Anticipos proveedores	6	14,888	103,222
Total activos corrientes		369,945	529,711
Activos no corrientes			
Propiedad, planta y equipo	7	376,320	429,735
Proyectos en curso	8	2,273,281	486,902
Total activos no corrientes		2,649,601	916,637
Total activos		3,019,546	1,446,348

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Rafael Arcos
Gerente General



Valeria Granja
Contadora General

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

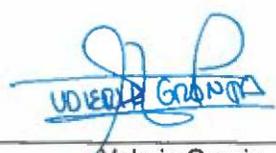
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2019	2018
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Proveedores y otras cuentas por pagar	9	704,657	12,744
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	10	1,177,516	1,177,516
Impuestos por pagar	11	6,182	4,299
Total pasivos corrientes		1,888,355	1,194,559
Pasivos no corrientes			
Proveedores y otras cuentas por pagar	9	-	6,921
Total pasivos no corrientes		-	6,921
Total pasivos		1,888,355	1,201,480
PATRIMONIO			
Capital social	12	504,484	504,484
Aportes para Futuras Capitalizaciones		1,093,604	-
Resultados acumulados		(466,897)	(259,616)
Total patrimonio		1,131,191	244,868
Total pasivos y patrimonio		3,019,546	1,446,348

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Rafael Arcos
Gerente General



Valeria Granja
Contadora General

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos administrativos y de ventas	14	(200,989)	(129,493)
Ingresos financieros		47,514	5,028
Gastos financieros		(179)	(175)
Pérdida neta y resultado integral del año		<u>(153,654)</u>	<u>(124,640)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Rafael Arcos
Representante Legal



Valeria Granja
Contadora General

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados		Total
			Otros resultados integrales	Resultados	
Saldo al 1 de enero del 2018	504,484	-	199,018	(333,994)	369,508
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	-	(124,640)	(124,640)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	504,484	-	199,018	(458,634)	244,868
Resolución de la Junta General de Accionistas	-	1,093,604	-	-	1,093,604
Aporte Futura Capitalización (4 de diciembre del 2019)	-	-	(53,627)	(153,654)	(53,627)
Revalorización de Propiedad, planta y equipo	-	-	-	(153,654)	(153,654)
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	-	(612,288)	(612,288)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	504,484	1,093,604	145,391	(612,288)	1,131,191

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Rafael Arros
Representante Legal


Valeria Granja
Contadora General

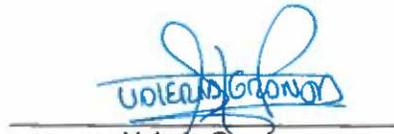
PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta del año		(153,654)	(124,640)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación de activos fijos	7	<u>498</u>	<u>494</u>
		(153,156)	(124,146)
Cambios en activos y pasivos:			
Anticipo proveedores		88,333	(70)
Impuestos recuperar		(228,650)	(11,557)
Proveedores y otras cuentas por pagar		684,993	1,426
Impuestos por pagar		<u>1,883</u>	<u>2,942</u>
Efectivo provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>393,403</u>	<u>(131,405)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Recuperación de Inversiones mantenidas hasta su vencimiento		-	200,000
Adiciones de activos fijos	7	(710)	-
Adiciones proyectos en curso		<u>(692,775)</u>	<u>(30,707)</u>
Efectivo utilizado en (provisto por) las actividades de inversión		<u>(693,485)</u>	<u>169,293</u>
(Disminución) incremento neto de efectivo		<u>(300,082)</u>	<u>37,888</u>
Efectivo al inicio del año		<u>332,509</u>	<u>294,621</u>
Efectivo al final del año	5	<u>32,427</u>	<u>332,509</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Rafael Arcos
 Representante Legal


 Valeria Granja
 Contadora General

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Parques Logísticos Effitek S.A. (la "Compañía") fue constituida el 6 de octubre de 2014 e inscrita en el Registro Mercantil 71262 el 7 de noviembre de 2014, con el objetivo de construir, promover, comercializar y administrar centros de almacenamiento de mercaderías, así como la promoción y gestión de actividades empresariales y profesionales de almacenamiento, logística mediante compra venta, arrendamiento o cesión del uso de espacio y realizar actividades complementarias al comercio exterior que incluye: patio de contenedores, zona de actividades logísticas, almacenamiento de mercancías a cielo abierto y en bodega; y otros servicios adicionales al comercio exterior. Podrá ejercer la actividad industrial, comercial y de inversión relacionada con actividades lícitas del comercio.

Como resultado del aumento de capital del 30 de diciembre del 2015, se transfirió a la Compañía el dominio del siguiente inmueble: lote de terreno número cinco del lote de terreno numero dos fraccionado de la parte sobrante del lote de terreno número uno grande, predio No. 5783490, ubicado en el sector Itulcachi de la parroquia Pifo, cantón Quito, provincia de Pichincha, con una superficie de 150,216.43 m2.

En este terreno, designado con el predio 5787484 se prevé construir el primer centro logístico nacional, Parque Logístico Itulpark, que cumple con estándares internacionales. Se cuenta ya con el diseño arquitectónico que fue elaborado por la empresa española LKS Ingeniería Scoop. A finales del año 2019 la Compañía obtuvo los permisos necesarios para iniciar la construcción, en cuanto al financiamiento se encuentra tramitando un préstamo bancario. Como socio estratégico se mantiene a la compañía Sevilla y Martínez Semaica C.A. quienes se encargarán de la construcción.

El Centro Logístico contará con guardiana 24 horas, control de accesos y circuito cerrado de televisión, patios de maniobra que le permitirán una adecuada movilidad, amplias zonas de parqueadero, muelles elevados con niveladores, rampas para ingreso de vehículos, instalaciones subterráneas de electricidad, agua potable y alcantarillado.

El Centro Logístico estará a 10 minutos del aeropuerto. La ubicación del Centro Logístico permitirá la conexión con el norte y sur del país y con todas las vías de acceso a Quito. Se conecta al norte de la ciudad por la vía a Collas, al centro por la Ruta Viva y al Sur por la Av. E35, está ubicado en una zona industrial con autorización de uso de suelo I3, zona de alto impacto por 99 años. Tiene ingreso y salida directo en ambas direcciones a la vía principal.

La primera etapa de construcción considera dos naves de 20,000 m2 cada una, con una estructura sismo resistente, contará con áreas comerciales de servicios y recreación, mezanine para oficinas o showrooms, Bodegas y naves industriales desde 1,000 m2, piso de concreto con resistencia de 10 TM/ m2 iluminación y ventilación natural.

Aprobación de los estados financieros

Estos estados financieros han sido aprobados por el Representante Legal el 2 de marzo 2020 y serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación final en una fecha posterior.

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Situación económica del país

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

La Administración de la Compañía considera que los hechos antes descritos no han tenido una afectación directa en las operaciones, y esperan que en el futuro tampoco tengan incidencia sobre la posición económica y financiera de la Compañía.

Empresa en marcha

La Compañía presenta en sus estados financieros al 31 de diciembre del 2019 resultados acumulados negativos por US\$466,897 (2018: US\$259,616); un déficit de capital de trabajo de US\$1,518,410 (2018: US\$664,848). Los resultados acumulados negativos superan el 50% del Capital Social y las reservas, lo que, de acuerdo con la Ley de Compañías, podría hacer que la Compañía entre en causal de disolución técnica. Al respecto, la Administración indica que los accionistas han mantenido el criterio de apoyar permanentemente a la Compañía y seguirán proporcionando su apoyo operativo, financiero y tecnológico, el mismo que se materializó con un aporte para futuras capitalizaciones. Ver Nota 13.

Adicionalmente, a finales del 2019 la Compañía obtuvo todos los permisos necesarios para iniciar la construcción del Parque Logístico Itulpark. Al respecto, la Administración nos ha informado que existen varias personas y entidades interesadas en el alquiler de los espacios del Parque Logístico. Se espera que el parque empiece a funcionar en el 2020 y a partir de esa fecha genere ingresos importantes.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral,

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico, con excepción de los terrenos, los cuales están sujetos a revalorizaciones.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para PYMES requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Módulo de apoyo a la Norma NIIF para las PYMES

La Fundación IFRS ha completado el conjunto de 35 módulos independientes creados para ayudar a aquellos que están creando o utilizando estados financieros preparados de acuerdo con la Norma NIIF para las PYMES.

Cada módulo cubre una sección de la Norma NIIF para las PYMES e incluye:

- **requerimientos:** el texto completo de la sección de la Norma NIIF para las PYMES reproducida con notas y ejemplos añadidos. Las notas y los ejemplos están diseñados para ilustrar cómo aplicar los requerimientos.
- **estimaciones significativas y otros juicios:** una discusión de las estimaciones significativas y otros juicios que es probable que se realicen en la contabilización de transacciones y sucesos al aplicar la sección de la Norma NIIF para las PYMES.
- **comparación con las Normas NIIF completas:** un resumen de las principales diferencias entre la sección de la Norma NIIF para las PYMES y la correspondiente Norma de las Normas NIIF completas.
- **ponga a prueba su conocimiento:** preguntas de respuestas múltiples diseñadas para poner a prueba su conocimiento de los requerimientos de la sección de la Norma NIIF para las PYMES.
- **ponga en práctica su conocimiento:** estudios de caso, con soluciones, diseñados para desarrollar su capacidad para aplicar las secciones de la Norma NIIF para las PYMES.

Revisión integral en la NIIF para PYMES

El Consejo ha comenzado la revisión integral de 2019 de la Norma NIIF para las PYMES.

La primera fase de la revisión supondrá el desarrollo de una petición de información (PDI).

El objetivo de la revisión es obtener opiniones sobre si y cómo alinear la Norma NIIF para las PYMES con las Normas NIIF nuevas y modificadas.

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.4 Efectivo

El efectivo incluye los depósitos a la vista en bancos.

2.5 Activos y pasivos financieros

Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambio en resultados
- Préstamos y cuentas por cobrar
- Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento
- Activos financieros disponibles para la venta

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- Valor razonable con cambio en resultados
- Otros pasivos financieros.

La clasificación de un activo financiero depende del propósito para el cual se adquirió. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial y tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de flujo de efectivo.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de: "otros pasivos financieros".

Las características del referido instrumento financiero se explican a continuación:

(a) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por proveedores y otras cuentas por pagar a compañías relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, es decir cuando se compromete a comprar el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(a) Otros pasivos financieros:

Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- i) Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que no difiere del costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas en 60 días.
- ii) Cuentas por pagar compañías relacionadas: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de compañías relacionadas en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes y son exigibles en cualquier momento, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que no difiere del costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas en 90 días.

Baja de pasivos financieros -

Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificados en el contrato se han liquidado.

2.6 Propiedades, planta y equipo

Las propiedades, planta y equipos son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de Propiedades, planta y equipos, es calculada linealmente basada en su vida útil estimada, o de aquellos componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus Propiedades, planta y equipos al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de los activos fijos y valores residuales son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. De acuerdo a las NIIF para PYMES, Sección 17 - Propiedad, Planta y Equipo, la Compañía aplica el método del revalúo de sus Activos fijos, si se incrementa el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, este aumento se reconocerá directamente en otro resultado integral y se acumulará en el patrimonio. Sin embargo, el incremento se reconocerá en el resultado del periodo en la medida en que sea una reversión de un decremento por revaluación del mismo activo reconocido anteriormente en el resultado del periodo.

La Compañía adoptó el método de revalúo para sus terrenos, de acuerdo al valor catastral emitido por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito con fecha 31 de diciembre del 2019 el cual fue menor que el año anterior.

Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, tal disminución se reconocerá en el resultado del periodo. Sin embargo, la disminución se reconocerá en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo. La disminución reconocida en otro resultado integral reduce el importe acumulado en el patrimonio contra la cuenta de superávit de revaluación.

Las vidas útiles estimadas de los activos fijos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Equipo de computación	3
Muebles y Enseres	5

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo fijo excede a su monto recuperable, éste es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.7 Proyectos en curso

Se registran al costo menos su amortización acumulada. Incluye los costos incurridos y capitalizados por la Compañía para la construcción de las instalaciones del Centro Logístico.

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.8 Deterioro de activos no financieros (propiedad, planta y equipo y proyectos en curso)

Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no se ha identificado la necesidad de calcular pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la empresa.

2.9 Impuesto a la renta corriente

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 28% si los accionistas finales de la Compañías están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce en 10 puntos (15% o 18%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Las normas exigen el pago de un "anticipo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo, este último constituye el impuesto a la renta definitivo; el contribuyente puede solicitar al Servicio de Rentas Internas una devolución, de acuerdo con la norma que le aplique en cada año.

2.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de bienes o servicios realizada en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía. Sin embargo, el proyecto al encontrarse en proceso de construcción no registra aún ingresos operacionales. Durante el año 2019 ha recibido otros ingresos por concepto de arriendo de un área del terreno para el uso de uno de sus proveedores de materia prima, de forma temporal, mientras

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

dura la construcción. Este ingreso se basa en el precio especificado en el contrato, neto de devoluciones, rebajas y descuentos. No se considera presente ningún elemento de financiamiento dado que las ventas se realizan con plazo de crédito de 5 días.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Propiedades, planta y equipos: La determinación de las vidas útiles y el valor residual que se evalúan al cierre de cada año (Nota 2.6).

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros -

A continuación, se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo	32,427	-	332,509	-
Total activos financieros	32,427	-	332,509	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	704,657	-	12,744	6,921
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,177,516	-	1,177,516	-
Total pasivos financieros	1,882,173	-	1,190,260	6,921

Valor razonable de instrumentos financieros

Dada la naturaleza y plazo de los instrumentos financieros su valor en libros corresponde o se aproxima a su valor razonable.

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

5. EFECTIVO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos (1)	<u>32,427</u>	<u>332,509</u>
	<u>32,427</u>	<u>332,509</u>

(1) Comprende depósitos a la vista en bancos locales, con calificaciones de riesgo.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
AAA	25,768	106,827
AAA-	<u>6,659</u>	<u>225,682</u>
	<u>32,427</u>	<u>332,509</u>

6. ANTICIPOS PROVEEDORES

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipos proveedores nacionales (1)	<u>14,888</u>	<u>103,222</u>

(1) El saldo al 31 de diciembre de 2019 corresponde a un anticipo entregado al proveedor de servicios administrativos, pendiente por liquidar. (2018: corresponde al valor entregado a la Entidad Colaboradora Colegio de Arquitectos con el fin de realizar las normas administrativas y técnicas del Proyecto Itulpark, por US\$103,152)

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

A continuación, un detalle de la composición:

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Muebles y Enseres</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero de 2018				
Costo histórico	230,000	1,354	420	231,774
Depreciación acumulada	-	(556)	(7)	(563)
Revalorización	199,018	-	-	199,018
Valor en libros	<u>429,018</u>	<u>798</u>	<u>413</u>	<u>430,229</u>
Movimiento 2018				
Depreciación	-	(453)	(41)	(494)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	<u>429,018</u>	<u>345</u>	<u>372</u>	<u>429,735</u>
Al 31 de diciembre del 2018				
Costo histórico	230,000	1,354	420	231,774
Depreciación acumulada	-	(1,009)	(48)	(1,057)
Revalorización	199,018	-	-	199,018
Valor en libros	<u>429,018</u>	<u>345</u>	<u>372</u>	<u>429,735</u>
Movimiento 2019				
Adiciones	-	710	-	710
Depreciación	-	(456)	(42)	(498)
Revalorización	(53,627)	-	-	(53,627)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2019	<u>375,391</u>	<u>599</u>	<u>330</u>	<u>376,320</u>
Al 31 de diciembre del 2019				
Costo histórico	230,000	2,064	420	232,484
Depreciación acumulada	-	(1,465)	(90)	(1,555)
Revalorización	145,391	-	-	145,391
Valor en libros	<u>375,391</u>	<u>599</u>	<u>330</u>	<u>376,320</u>

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

8. PROYECTOS EN CURSO

A continuación, un detalle de las principales actividades ejecutadas:

<u>Descripción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Obras preliminares construcción	1,528,624	-
Ingeniería plataforma logística Itulpark	311,013	216,667
Consultorías	162,223	150,614
Análisis del lugar y borrador anteproyecto	95,725	95,725
Honorarios licencia ambiental	20,000	20,000
Revisión normas del proyecto	155,696	3,896
	<u>2,273,281</u>	<u>486,902</u>

9. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores locales	694,657	9,665
Proveedores exterior	10,000	10,000
	<u>704,657</u>	<u>19,665</u>
Porción corto plazo	704,657	12,744
Porción largo plazo	-	6,921
	<u>704,657</u>	<u>19,665</u>

Al 31 de diciembre del 2019 corresponde principalmente al saldo adeudado a Sevilla y Martinez Ingenieros C.A. Semaica por US\$620,507.

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Composición de los principales saldos con compañías y partes relacionadas:

<u>Otros pasivos por pagar (1)</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Monte Alpino MONALP S.A.	871,516	871,516
Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. SEMAICA	306,000	306,000
	<u>1,177,516</u>	<u>1,177,516</u>
<u>Proveedores y otras cuentas por pagar</u>		
Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. SEMAICA (2)	<u>620,507</u>	<u>-</u>

- (1) Corresponde a préstamos otorgados en el año 2017 por sus accionistas (Monte Alpino MONALP S.A y Sevilla y Martínez Ingenieros C.A SEMAICA), las cuales son exigibles en cualquier momento por lo cual han sido contabilizadas como pasivos corrientes y no devengan intereses.

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

(2) Incluido dentro del rubro Proveedores y otras cuentas por pagar (Ver nota 10).

Composición de las principales transacciones con compañías y partes relacionadas:

<u>Servicios de construcción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. SEMAICA (1)	<u>1,714,111</u>	<u>-</u>
<u>Compensación de deuda a aportes para futuras capitalizaciones</u>		
Sevilla y Martínez Ingenieros C.A. SEMAICA (2)	<u>1,093,604</u>	<u>-</u>

(1) Corresponde principalmente a servicios asociados a la construcción del Parque Logístico Itulpark

(2) Ver nota 13.

11. IMPUESTOS

Impuestos por recuperar -

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crédito Tributario por Retenciones en la fuente	1,552	101
Crédito Tributario por Retenciones de IVA	3,630	-
Impuesto al Valor Agregado en compras	<u>317,448</u>	<u>93,879</u>
	<u>322,630</u>	<u>93,980</u>

Impuestos por pagar -

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones en la fuente Impuesto a la renta	5,150	2,181
Retenciones en la fuente Impuesto al Valor Agregado IVA	<u>1,032</u>	<u>2,118</u>
	<u>6,182</u>	<u>4,299</u>

Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta -

A continuación, se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pérdida antes del impuesto a la renta	(153,654)	(124,640)
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles (1)	2,033	166
Pérdida tributaria sujeta a amortización	<u>(151,621)</u>	<u>(124,474)</u>

(1) Corresponde principalmente a gastos que no tienen soporte por US\$2,033 (2018: US\$166).

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Situación fiscal -

Los años 2016 al 2019 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un Anexo de operaciones con partes relacionadas siempre y cuando se hayan efectuado operaciones con sus compañías relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$3,000,000, y un informe de precios de transferencia, si tal monto es superior a US\$15,000,000. Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2019 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente, exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Compañía no mantiene transacciones que superen dichos montos.

Otros aspectos

Otros asuntos - Reformas Tributarias

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5 y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

La Administración de la Compañía, luego del análisis efectuado considera que no se generan efectos significativos por las reformas antes descritas.

12. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 comprende 504,484 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una. Todo aumento de capital será resuelto por la Junta General de Accionistas y, luego de cumplidas las formalidades pertinentes, se inscribirá en el registro mercantil correspondiente.

13. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Corresponden a aportes otorgados en especie por Sevilla y Martínez Ingenieros C.A SEMAICA a través de servicios prestados para la construcción del Parque Logístico Itulpark. Estos aportes fueron autorizados mediante acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas reunida el 4 de diciembre del 2019. Ver Nota 10.

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

14. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo con su naturaleza son los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Asistencia técnica	75,000	44,000
Honorarios profesionales	78,469	61,543
IVA no recuperable	2,979	6,062
Impuestos, contribuciones y otros	5,355	5,597
Publicidad y propaganda	27,865	4,540
Gastos de gestión	1,116	2,044
Mantenimiento y reparaciones	643	776
Suministros de oficina, aseo y limpieza	1,540	594
Otros menores	8,022	4,337
	<u>200,989</u>	<u>129,493</u>

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.
