

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Dividendos considerados como ingresos exentos a excepción si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador; y, si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.
- Se establecen cambios en la aplicación de la tarifa de Impuesto a la renta a partir del año 2019 desde el 25% al 28%.
- Se establece el Impuesto a la renta único mediante tarifa progresiva a la utilidad de enajenación de acciones.
- Se elimina el saldo del anticipo a liquidarse en declaración del próximo año y se elimina devolución del anticipo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE); contemplando la devolución del valor del anticipo que sobrepasa al valor del impuesto a la renta causado para sociedades (eliminación impuesto mínimo).
- Con respecto al IVA, se establece el uso del crédito tributario de IVA en compras hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago, o la devolución o compensación del crédito tributario de retenciones de IVA hasta dentro de 5 años desde la fecha de pago.
- Se elimina a la compensación como base imponible para el Impuesto a la Salida de Divisas.

El 24 de agosto de 2018, en el Primer Suplemento se publicó el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización, cuyos principales puntos resumimos a continuación:

- Se considerarán transacciones inexistentes cuando el SRI detecte que un contribuyente ha estado emitiendo comprobantes de venta sin que se haya realizado la transferencia del bien o la prestación del servicio; o bien que dichos contribuyentes se encuentren no ubicados, se presumirá la inexistencia de dichas operaciones.
- Disposiciones referentes a deducción de jubilación patronal y desahucio.

De las mencionadas reformas, la Administración de la Compañía considera que no poseen efectos debido a que se encuentran en etapa pre-operativa.

13. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 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.

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

12. IMPUESTOS

12.1 Impuestos por recuperar -

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones en la fuente por rendimientos financieros	101	-
Impuesto al Valor Agregado en compras	<u>93,879</u>	<u>82,423</u>
	<u>93,980</u>	<u>82,423</u>

12.2 Impuestos por pagar -

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones en la fuente Impuesto a la renta	2,181	645
Retenciones en la fuente Impuesto al Valor Agregado IVA	<u>2,118</u>	<u>713</u>
	<u>4,299</u>	<u>1,358</u>

Situación fiscal -

Los años 2014 al 2018 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 asuntos - Reformas tributarias -

El 21 de agosto del 2018 se publicó la "Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal" en el Suplemento del Registro Oficial No. 309.

Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos sobre impuestos nacionales administrados y/o recaudados por el SRI para obligaciones vencidas posterior al 2 de abril del 2018. Adicionalmente, aplicación de remisión sobre obligaciones aduaneras, seguridad social (con excepciones), servicios básicos, créditos educativos y becas, etc.

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)**

10. PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores locales	9,665	8,239
Proveedores exterior	10,000	10,000
	<u>19,665</u>	<u>18,239</u>
Porción corto plazo	2,744	11,318
Porción largo plazo	15,921	6,921
	<u>19,665</u>	<u>18,239</u>

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Durante el año 2018 no existieron transacciones con compañías relacionadas. El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el año 2017 con compañías relacionadas:

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2017</u>
<u>Préstamos</u>			
Monte Alpino MONALP S.A.	Administración común	Capital de trabajo	871,516
Sevilla y Martínez Ingenieros S.A. SEMAICA	Administración común	Capital de trabajo	306,000
			<u>1,177,516</u>

Composición de los principales saldos con compañías y partes relacionadas:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Monte Alpino MONALP S.A.	871,516	871,516
Sevilla y Martínez Ingenieros S.A. SEMAICA	306,000	306,000
	<u>1,177,516</u>	<u>1,177,516</u>

Estas obligaciones esperan ser pagadas en el corto plazo, inmediatamente después que la Compañía tenga operaciones productivas que se espera durante el año 2019.

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

8. ACTIVOS FIJOS

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 2017				
Costo histórico	360,519	1,044	-	361,563
Depreciación acumulada	-	(162)	-	(162)
Valor en libros	<u>360,519</u>	<u>882</u>	<u>-</u>	<u>361,401</u>
Movimiento 2017				
Adiciones	-	310	420	730
Depreciación	-	(394)	(7)	(401)
Revalorización	68,499	-	-	68,499
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	<u>429,018</u>	<u>798</u>	<u>413</u>	<u>430,229</u>
Al 31 de diciembre del 2017				
Costo histórico	360,519	1,354	420	362,293
Depreciación acumulada	-	(556)	(7)	(563)
Revalorización	68,499	-	-	68,499
Valor en libros	<u>429,018</u>	<u>798</u>	<u>413</u>	<u>430,229</u>
Movimiento 2018				
Depreciación	-	(452)	(42)	(494)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	<u>429,018</u>	<u>346</u>	<u>371</u>	<u>429,735</u>
Al 31 de diciembre del 2018				
Costo histórico	360,519	1,354	420	362,293
Depreciación acumulada	-	(1,006)	(49)	(1,057)
Revalorización	68,499	-	-	68,499
Valor en libros	<u>429,018</u>	<u>346</u>	<u>371</u>	<u>429,735</u>

9. PROYECTOS EN CURSO

A continuación un detalle de las principales actividades ejecutadas:

<u>Descripción</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingeniería Plataforma logística Itupark	216,667	185,960
Consultorías	150,614	150,614
Análisis del lugar y borrador anteproyecto	95,725	95,725
Honorarios licencia ambiental	20,000	20,000
Revisión normas del Proyecto	3,896	3,896
	<u>486,902</u>	<u>456,195</u>

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo en caja	-	140
Bancos (1)	<u>332,509</u>	<u>294,481</u>
	<u>332,509</u>	<u>294,621</u>

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
AAA	106,827	50,947
AAA-	<u>225,682</u>	<u>243,534</u>
	<u>332,509</u>	<u>294,481</u>

7. ANTICIPOS PROVEEDORES

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipos proveedores nacionales (1)	<u>103,222</u>	<u>103,152</u>

(1) Corresponde al anticipo entregado en el año 2016 a la Entidad Colaboradora Colegio de Arquitectos con el fin de realizar las normas administrativas y técnicas del Proyecto Itulpark, por US\$103,152 y US\$70 a un anticipo con la Gerencia General.

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía cuando administra su capital es proteger el principio en marcha de sus operaciones, así como precautelar la inversión de sus accionistas, y mantener una estructura apropiada de capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre fueron los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores y otras cuentas por pagar	19,665	16,239
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,177,516	1,177,516
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(332,509)	(294,621)
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	(200,000)
Deuda neta	864,672	701,134
Total patrimonio	244,866	369,507
Capital total	1,109,540	1,070,641
Ratio de apalancamiento	78%	65%

El incremento del ratio de apalancamiento se debe principalmente a que la Compañía para el 2018 ocupó su efectivo en el pago de las deudas corrientes, sin embargo aún no ha generado resultados operativos.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros -

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

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	332,509	-	294,621	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Inversiones mantenidas hasta su vencimiento	-	-	200,000	-
Total activos financieros	332,509	-	494,621	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores y otras cuentas por pagar	12,744	6,921	11,318	6,921
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,177,516	-	1,177,516	-
Total pasivos financieros	1,190,260	6,921	1,188,834	6,921

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)**

El Departamento Financiero tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por sus accionistas. Dicho Departamento identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía y proporciona guías y principios para la administración general de riesgos así como las políticas para cubrir áreas específicas, tales como el riesgo de mercado, el riesgo de crédito y el riesgo de liquidez.

(a) Riesgos de mercado (precio y concentración)

La principal fuente de ingresos de la Compañía corresponderá al alquiler de bodegas y áreas de almacenamiento, tan pronto la construcción y permisos del proyecto se hayan obtenido. Su exposición a los riesgos financieros (riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez) está estrechamente vinculada con los riesgos financieros y operaciones de esta última, descritos en sus propios estados financieros.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de crédito de la compañía están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios. Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificación de riesgo superior independiente que denotan niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones deben ser como mínimo de "A".

(c) Riesgos de liquidez

La Compañía al encontrarse en etapa pre-operativa no tiene flujo de sus actividades de arrendamiento, sin embargo, la fuente de liquidez son los aportes de sus accionistas. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del periodo remanente a la fecha del balance general hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

La información comparativa se ha reestructurado de acuerdo a lo que permite la modificación a la NIIF 7 para las revelaciones del riesgo de liquidez.

	Menos de 1 año	Más de 1 año
<u>Al 31 de diciembre de 2018</u>		
Proveedores y otras cuentas por pagar	12,744	6,921
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,177,516	-
<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>		
Proveedores y otras cuentas por pagar	11,316	6,921
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1,177,516	-

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)**

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido

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.

De acuerdo al Código de la Producción, Comercio e Inversiones, las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas de acuerdo a dicho Código, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva.

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:

- Activo fijo: Los cambios en circunstancias tales como avances tecnológicos y cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil de los activos fijos fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año (Nota 2.6).

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros; riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de precio y concentración), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

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 2018 se mantiene el mismo avalúo 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 (Ver Nota 1).

2.8 Deterioro de activos no financieros (activos fijos 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.

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

- 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.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa al final de cada período la existencia de evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados (excluyendo las pérdidas crediticias futuras que no se han incurrido y garantías), descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfirió el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Activos fijos

Los activos fijos son registrados al costo histórico, 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 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.

La depreciación de los activos fijos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. Considera valores residuales para los casos en que se estima que su valor de realización al término de su vida útil no será depreciable y podrán ser comercializados. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)**

(a) Inversiones mantenidas hasta su vencimiento

Representados en el estado de situación financiera por las inversiones mantenidas hasta su vencimiento. Son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la Compañía tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento. Se incluyen en el activo corriente cuando sus vencimientos son menores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera; caso contrario, se muestran como activos no corrientes.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por proveedores y otras cuentas por pagar. 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.

2.5.2 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) Inversiones mantenidas hasta su vencimiento:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Los intereses de inversiones mantenidas a su vencimiento se reconocen en el estado de situación financiera cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibirlos.

(b) 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.

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Los estados financieros se han preparado básicamente bajo el criterio del costo. 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 Cambios en políticas contables

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas e interpretaciones a las NIIF para PYMES antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

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. Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones con vencimientos originados en tres meses o menos.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos, pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "activos mantenidos hasta su vencimiento". En cuanto a los pasivos financieros la Compañía solo mantuvo en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, optimización y reducción del 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, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros, ciertas restricciones arancelarias, reducción de ciertos subsidios, incrementos en el precio del combustible y de ciertos tributos. Así también ha implementado ciertos beneficios tributarios y de otra índole con el fin de fortalecer y fomentar las inversiones del sector privado de la economía.

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.

1.3 Empresa en marcha

La Compañía presenta en sus estados financieros al 31 de diciembre del 2018 resultados acumulados negativos por US\$259,616 (2017: US\$134,977) lo cual supera el 50% del capital social permitido por Ley. 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 mientras se encuentre en proceso pre-operativo la Compañía en la cual se ha realizado la inversión.

Adicionalmente, la Compañía presenta un déficit de capital de trabajo por US\$654,848 (2017: US\$509,996) que responde al capital recibido de sus compañías relacionadas como apoyo mientras la Compañía entra en etapa de operación.

1.4 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización del Gerente General con fecha 17 de enero de 2019 y serán aprobados por el Directorio y por la Junta General de Accionistas en una fecha posterior.

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 2018 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, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

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, se transfirió a la Compañía el dominio del siguiente inmueble: lote de terreno número cinco del lote de terreno número 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 se prevé construir el primer centro logístico nacional que cumple con estándares internacionales. Se cuenta ya con el diseño arquitectónico que fue elaborado por la empresa española LKS Ingeniería Scoop. Al momento el proyecto se encuentra en la fase de obtención de los respectivos permisos de construcción y fuentes de financiamiento. 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, mezzanine 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.

1.2 Situación financiera

A partir del 2017 y durante el 2018 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo; los niveles del precio del petróleo, el déficit fiscal y el alto nivel de endeudamiento del país, continúan afectando principalmente a la liquidez de ciertos sectores de la economía.

PARQUES LOGÍSTICOS EFFITEK S.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(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>2018</u>	<u>2017</u>
Asistencia técnica	44,000	50,000
Honorarios profesionales	61,543	42,360
IVA no recuperable	6,062	6,776
Impuestos, contribuciones y otros	5,597	8,472
Publicidad y propaganda	4,540	132
Gastos de gestión	2,044	1,596
Mantenimiento y reparaciones	776	60
Suministros de oficina, aseo y limpieza	594	460
Otros menores	4,337	24,321
	<u>129,493</u>	<u>134,180</u>

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros separados no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros separados que no se hayan revelado en los mismos.



Valeria Granja A.
Contadora