

ECUACREAR S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía Ecuacrear S. A., fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 27 de enero del 2010, y su actividad principal es la adquisición de bienes inmuebles. Sus oficinas están ubicadas en la Av. Las Aguas, Centro Comercial Aventura Plaza, Oficina 15, primer piso en la ciudad de Guayaquil.

La información contenida en estos estados financieros separados es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de Cumplimiento – Los estados financieros separados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Moneda Funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

Bases de Preparación – Los estados financieros separados de Ecuacrear S.A., han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados :

Efectivo y Bancos – Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

Cuentas por Cobrar – Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Las cuentas por cobrar incluyen una estimación para reducir su valor al de probable realización, en caso de requerirse. Esta estimación se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Deterioro del valor de los activos – Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso.

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Inversiones no corrientes – Corresponde a derechos fiduciarios representativos de aportes de efectivo en Balearia Fideicomiso Mercantil que corresponde a un desarrollo inmobiliario de un bien raíz denominado “Proyecto Balearia Condominios” el cual se desarrolla sobre cuatro solares que hacen un solo cuerpo cierto, signados con los números: 3, 4, 5 y 6 de la manzana C, de la urbanización Tornero III, con una superficie total de 10,904.40 metros cuadrados ubicado en la parroquia satélite La Puntilla, cantón Samborondón, provincia del Guayas.

Los derechos financieros se registran en los estados financieros separados de Ecuacrear S.A., al costo menos cualquier provisión por deterioro.

Préstamos - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar – Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Impuestos – El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

- **Impuesto corriente** – El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Los impuestos corrientes se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

Provisiones – Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

Reconocimiento de ingresos – Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. El importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Costos y Gastos – Son registrados al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros separados no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelación

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que la Compañía revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

Los pasivos de la Compañía provenientes de actividades de financiación consisten en pagos a proveedores. De acuerdo con las disposiciones del periodo de transición de estas modificaciones, la Compañía no ha revelado información comparativa para el período anterior. Además la aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía.

Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas – La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones)	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

La Administración anticipa que estas normas que serán adoptadas en los estados financieros separados de la Compañía en periodos futuros tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros separados en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros separados. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

4. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2017, representan saldos en cuentas corrientes de bancos locales que no generan intereses.

Un resumen de efectivo y equivalente de efectivo es como sigue:

	... Diciembre, 31 ...	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Banco Bolivariano		1,437
Banco Guayaquil	763	1,029
Total	763	2,466

5. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO

Un resumen de la cuenta es como sigue:

	... Diciembre, 31 ...	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Préstamo-Balearia Fideicomiso Mercantil	1,601,230	924
Total	1,601,230	924

Préstamo-Balearia Fideicomiso Mercantil- Al 31 de diciembre del 2017, representa préstamo otorgado al Fideicomiso para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "Balearia Condominios" los recursos de este préstamo provienen del crédito otorgado por Banco Bolivariano, nota 8.

6. IMPUESTOS

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

... Diciembre, 31 ...

2017 2016

(U.S. dólares)

Activos por impuestos corrientes:

Crédito tributario IVA 4,929 5,412

Pasivos por impuestos corrientes:

Retenciones del Impuesto al valor agregado 114 892

Al 31 de diciembre del 2017, no existieron partidas de gastos no deducibles e ingresos exentos que generen diferencias entre la base imponible y la pérdida contable de US \$7,179.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma aritmética del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costo y gastos deducibles.

Las declaraciones de impuestos correspondientes a los años 2015 al 2017, no han sido revisadas por las autoridades tributarias. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).

- Se actualizan los sujetos pasivos del impuesto a los activos en el exterior, señalando expresamente a: bancos, cooperativas de ahorro y crédito, entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras, sociedades administradoras de fondos y fideicomisos y casas de valores, empresas aseguradoras y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera.
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

7. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO - NO CORRIENTES

	... Diciembre, 31 ...	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Préstamo-Balearia Fideicomiso Mercantil	883,333	1,200,000
Derecho Fiduciario-Balearia Fideicomiso Mercantil	<u>780,000</u>	<u>780,000</u>
Total	<u>1,663,333</u>	<u>1,980,000</u>

Préstamo-Balearia Fideicomiso Mercantil- Al 31 de diciembre del 2017, representa porción a largo plazo del préstamo otorgado al Fideicomiso para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado "Balearia Condominios" los recursos de este préstamo provienen del crédito otorgado por Banco Bolivariano a Ecuacrear, nota 8.

Derechos Fiduciarios- Comprende inversión en derechos fiduciarios en Balearia Fideicomiso Mercantil, las principales cláusulas del Fideicomiso son como sigue:

El Fideicomiso se constituyó mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil, el 17 de junio del 2015, los constituyentes beneficiarios originales son: Ecuacrear S.A., Inmobiliaria Costanera Inmoconst S.A. y B&A – Olomar S.A. El Fideicomiso fue inscrito en el catastro público del Mercado de Valores mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-16-0003507 de fecha 27 de junio del 2016.

El objeto del Fideicomiso es administrar los bienes fideicomitidos y los que se adquieran en el futuro y realizar las gestiones administrativas ligadas o conexas para el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en la escritura de constitución del Fideicomiso.

La distribución de los derechos fiduciarios es: Ecuacrear S.A. 60% (beneficiario A); Inmobiliaria Costanera Inmoconst S.A. 20% (beneficiario B) y B&A-Olomar S.A. 20% (constituyente adherente). La administración de Ecuacrear S.A., considera que no es necesario consolidar sus estados financieros con los de Balearia Fideicomiso Mercantil debido a que no ejerce control directo, sobre dicha entidad jurídica, el control es compartido por los tenedores de los derechos fiduciarios en partes iguales, tal como se indica en la escritura de constitución del Fideicomiso que indica "Cada uno de los constituyentes y beneficiarios tendrán derecho a participar en el

comité fiduciario como miembros con derecho a un voto cada uno de tales constituyentes, indistintamente de su participación porcentual de derechos fiduciarios."

Un resumen de los estados financieros separados auditados de Balearia Fideicomiso Mercantil por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

Rubros	US dólares
Activos	4,634,853
Pasivos	3,696,255
Patrimonio	938,598
Ingresos	264
Gastos	196,014
Impuesto diferido	48,772
Pérdida neta	146,978

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los diferentes valores de la inversión en Balearia Fideicomiso Mercantil, son como sigue, expresados en US dólares:

	Valor nominal	Valor patrimonial	Valor en libros
Diciembre 31 2017	US\$780,000	US\$563,159	US\$780,000
Diciembre 31 2016	US\$780,000	US\$651,345	US\$780,000

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se observa que existe un deterioro en el valor de la inversión en derechos fiduciarios por US\$216,841 y US\$128,655; respectivamente el cual no es reconocido en los estados financieros separados de Ecuacrear S.A.

8. PRÉSTAMOS

... Diciembre, 31 ...
2017 2016
 (U.S. dólares)

BANCO BOLIVARIANO

Préstamos efectuados entre mayo y noviembre del 2017 con una tasa del 11.08% anual con vencimientos mensuales hasta mayo y noviembre del año 2019.

	<u>2,483,333</u>	<u>1,200,000</u>
Total	<u>2,483,333</u>	<u>1,200,000</u>

Clasificación:

Corriente	1,600,000	
No corriente	<u>883,333</u>	<u>1,200,000</u>
Total	<u>2,483,333</u>	<u>1,200,000</u>

Por esta operación la compañía al 31 de diciembre del 2017, como Constituyente principal y beneficiario del Fideicomiso, ha instruido al Comité Fiduciario lo siguiente:

- Que designe ante el Banco a Balearia Fideicomiso Mercantil como codeudor,
- Que Balearia Fideicomiso Mercantil como propietario del terreno sobre el cual se desarrolla el proyecto, otorgue hipoteca abierta en garantía de este préstamo al Banco.

9. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2017, representan valores por pagar a los accionistas en concepto de financiamiento para compra de los terrenos sobre los cuales se desarrollara el proyecto inmobiliario Balearia, estos préstamos no devengan intereses y el plazo es el tiempo que tome el desarrollo del proyecto que se estima hasta junio del 2019.

10. PATRIMONIO

Capital Social – El capital social está representado por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$1.00

Reserva Legal – La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Utilidades retenidas – Representan utilidades por distribuir a los accionistas, netas de apropiación de reservas.

11. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros separados de la compañía es como sigue:

	... Diciembre, 31 ...	
	2017	2016
	(U.S. dólares)	
Gastos de ventas		332
Gastos administrativos	27,316	9,121
Gastos financieros	<u>31</u>	<u>83</u>
Total	<u>27,347</u>	<u>9,536</u>

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Gestión de Riesgos Financieros – En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

Riesgo en las tasas de interés – La Compañía se encuentra expuesta a un mínimo riesgo en las tasas de interés, debido a la estrategia aplicada por la Administración de tomar únicamente préstamos a tasas de interés fijas, con lo cual se reduce significativamente el riesgo de fluctuación de las tasas de interés.

Riesgo de crédito – El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con su misma o mejor calificación de riesgo.

Riesgo de liquidez – La Administración de la Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuados, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Riesgo de capital – La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha, mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración revisa la estructura de capital de la Compañía sobre una base mensual. Como parte de esta revisión, la administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros separados se aproximan a su valor razonable.

13. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON ACCIONISTAS Y PARTES RELACIONADAS

Un detalle de los principales saldos es como sigue:

En detalle de los principales saldos es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(U.S. dólares)	
<u>ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA</u>		
<u>EL VENCIMIENTO – CORRIENTE:</u>		
Préstamo-Balearia Fideicomiso Mercantil	1,601,230	924
<u>ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA</u>		
<u>EL VENCIMIENTO - NO CORRIENTE:</u>		
Préstamo-Balearia Fideicomiso Mercantil	883,333	1,200,000
Derecho Fiduciario-Balearia Fideicomiso Mercantil	780,000	780,000
<u>CUENTAS POR PAGAR:</u>		
Accionistas	486,524	478,529

Estos saldos y transacciones son efectuados en similares condiciones que con terceros.

14. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de aprobación de los estados financieros separados (Marzo 29 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros separados adjuntos.

15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Los estados financieros separados por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los Accionistas y Junta de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros separados serán aprobados por sin modificaciones.
