

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1. INFORMACIÓN GENERAL

Ekopark-Dos S.A. (en adelante "La Compañía") fue constituida mediante escritura pública el 22 de diciembre de 2014 e inscrita en el Registro Mercantil el 9 de enero del 2015, su actividad principal es la promoción de proyectos de construcción (Promoción Inmobiliaria) para su posterior explotación, es decir, para alquilar espacios en esos edificios.

El 2 de febrero del 2015, la Compañía firmó un contrato con Ekron Construcciones S.A., compañía relacionada para la prestación de servicios profesionales para la construcción de la torre 2 que forma parte del proyecto de un Centro Corporativo denominado Ekopark, el cual está conformado por 5 torres que estarán ubicados en la Av. Simón Bolívar y Granados en la ciudad de Quito, vía a Nayón. La torre 2 de Ekopark se terminó de construir en el mes de febrero del 2016 y empezó a operar en el mes de marzo del 2016.

El control de la Compañía es ejercido por Referencecorp S.A. que la posee en un 99% de su participación accionaria.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía no posee empleados.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

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

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre la base 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 los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o

pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

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

- 2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.
- 2.5 Construcciones en curso** - El costo de las construcciones en curso comprende todos los costos relacionados con la construcción hasta la puesta en condiciones de funcionamiento. Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.
- 2.6 Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

La vida útil del edificio es de 30 años y de los componentes son de 15 años tales como ascensores, gradas eléctricas y otros.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

2.7 Deterioro de activos tangibles - 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 o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no se determinó deterioro de los activos tangibles.

2.8 Costos por préstamos - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

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

2.9.1 Impuesto 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 imposables 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 se reconoce como gasto y es incluido en el resultado del ejercicio.

2.10 Arrendamientos - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

2.10.1 La Compañía como arrendador - Los valores adeudados por los arrendatarios bajo arrendamientos financieros deben ser registrados como valores por cobrar por el valor de la inversión neta de la Compañía en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros son distribuidos en los períodos contables a fin de reflejar una tasa regular de rendimiento constante en la inversión neta pendiente de la Compañía con respecto a los arrendamientos.

El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.11 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.

2.11.1 Ingresos por arriendos - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arriendos operativos se describe en la Nota 2.10.1.

2.12 Costos y gastos - Se registran 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 período en el que se conocen.

2.13 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros 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.

2.14 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

2.15 Activos financieros - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "al valor razonable con cambios en los resultados", "inversiones mantenidas hasta el vencimiento" "activos financieros disponibles para la venta", y "préstamos y partidas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado. La Compañía mantiene clasificados sus activos financieros principalmente como inversiones mantenidas hasta el vencimiento cuentas por cobrar comerciales. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.15.1 Inversiones mantenidas hasta el vencimiento - Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fechas de vencimiento fijas que la Compañía tiene la intención afirmativa y capacidad de mantener hasta el

vencimiento. Luego del reconocimiento inicial, las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se miden al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

2.15.2 Préstamos y Cuentas por cobrar comerciales - 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 de valor.

Deterioro de valor de activos financieros - Los activos financieros distintos aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 60 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

2.15.3 Baja en cuenta de los activos financieros - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

2.16 Pasivos financieros - Los pasivos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados u 'otros pasivos financieros'.

2.16.1 Préstamos, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por

pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

2.16.2 Baja en cuentas de un pasivo financiero - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

2.17 Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas - Las normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), efectivas a partir del 1 de enero del 2016, no generaron efectos en los estados financieros de la Compañía.

2.18 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Enero 1, 2017

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

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.
- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 3: determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En Abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el

arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Modificaciones a la NIIF 7 Iniciativa de Revelaciones

Las modificaciones requieren a una entidad proveer revelaciones que permitan a los usuarios de estados financieros evaluar los cambios en pasivos que surgen de actividades de financiamiento.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas

Las modificaciones clarifican lo siguiente:

1. Disminuciones por debajo del costo en el saldo en libros de instrumentos de deuda a tasa fija, medidos a valor razonable, para los cuales la base tributaria se mantiene al costo, da lugar a una diferencia temporal deducible, independientemente de si el tenedor de los instrumentos de deuda espera recuperar el saldo en libros mediante la venta o por el uso, o si es probable que el emisor pagará todos los flujos de caja contractuales.
2. Cuando una entidad evalúa si existirán utilidades gravables disponibles para ser utilizados como diferencia temporal deducible, y las leyes impositivas restringen la utilización de las pérdidas para deducirse de los ingresos

gravables de un tipo específico, una entidad evalúa la diferencia temporaria deducible en combinación con otras diferencias temporarias deducibles de ese mismo tipo, pero de forma separada de otros tipos de diferencias temporarias.

3. La estimación de utilidades gravables futuras puede incluir la recuperación de algún tipo de activo de la entidad por un valor superior al saldo en libros si hay suficiente evidencia que es probable que la entidad alcanzará los mismos; y,
4. En la evaluación de si existen utilidades gravables futuras suficientes, una entidad debe comparar las diferencias temporarias deducibles con las utilidades gravables futuras excluyendo las deducciones impositivas que resulten de la reversión de dichas diferencias temporarias deducibles.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. 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.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- 3.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.
- 3.2 Estimación de vidas útiles de edificios y equipos mantenidos como propiedades de inversión** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.6.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Bancos	229,124	209,047
Inversiones temporales (1)	<u> </u>	<u>351,775</u>
Total	<u>229,124</u>	<u>560,822</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015, representaron inversiones temporales en Banco Guayaquil a una tasa de interés del 4.5% anual con vencimiento a enero de 2016.

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La propiedad de inversión que posee la Compañía es un terreno sobre el cual se encuentra constituido un edificio denominado "Ekopark Dos" ubicado en la Av. Simón Bolívar y Granados en la ciudad de Quito, vía a Nayon. El cual es arrendado a Nestlé Ecuador S.A, Banco de la Producción Produbanco S.A., Conauto C.A. y China International Water & Electric Corp CWE.

	<u>31/12/16</u>
Costo	12,145,380
Depreciación acumulada	<u>(275,206)</u>
Total	<u>11,870,174</u>
Clasificación:	
Terreno	2,356,655
Edificios	8,265,102
Maquinaria y equipos	<u>1,248,417</u>
Total	<u>11,870,174</u>

El movimiento del costo de las propiedades de inversión es como sigue:

	Año terminado <u>31/12/16</u>
Saldo Inicial	-
Transferencia desde construcciones en curso (1)	<u>12,145,380</u>
Saldo al fin del año	<u>12,145,380</u>

(1) Corresponde a las construcciones en curso por US\$10,173,199 al termino del año 2015 y a US\$1,972,181 de construcciones en curso durante el año 2016 hasta el mes de febrero que finalizó la construcción.

Las propiedades de inversión se encuentran garantizando el préstamo que mantiene la Compañía (Nota 6).

6. PRESTAMOS

	<u>31/12/16</u>	(Restablecido) <u>31/12/15</u>
No garantizados - al costo amortizado:		
Préstamos de accionistas (Nota 13) y subtotal	<u>-</u>	<u>1,238,008</u>
Garantizados al costo amortizado:		
Préstamos bancarios y subtotal (1)	<u>7,112,202</u>	<u>5,806,589</u>
Total	<u>7,112,202</u>	<u>7,044,597</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	918,672	
No corriente	<u>6,193,530</u>	<u>7,044,597</u>
Total	<u>7,112,202</u>	<u>7,044,597</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2016 corresponde a un préstamo con Banco de Guayaquil S.A. con una tasa de interés anual del 9% con vencimientos mensuales hasta marzo del 2023. Al 31 de diciembre del 2015 corresponde a préstamos con la entidad bancaria antes mencionada, con tasas de interés anual que fluctúan entre el 7.8% y el 9% con vencimientos hasta noviembre del 2016.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, estos préstamos se encuentran garantizados con una hipoteca abierta del terreno y la construcción de la Torre 2 del Centro Corporativo Ekopark (Nota 5).

Al 31 de diciembre del 2016 el costo financiero registrado en resultados asciende a US\$502,646.

7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Proveedores	16,669	15,514
Cuentas por pagar accionistas (Nota 13)	2,318,814	1,568,180
Otras cuentas por pagar	<u>55,742</u>	<u>-</u>
Total	<u>2,391,225</u>	<u>1,583,694</u>

Cuentas por pagar accionistas - Corresponde a transferencias realizadas por su principal accionista Referencecorp S.A. para que la Compañía cumpla con sus obligaciones derivadas de la construcción del Edificio Ekopark. Durante el año 2016, su accionista transfirió los costos incurridos en la construcción del redondel del ciclista por US\$750,634. Las intenciones del accionista son las de capitalizar el saldo mantenido al 31 de diciembre del 2016. Durante el año 2017 se han dado las instrucciones necesarias para el inicio de los trámites respectivos.

8. INGRESOS DIFERIDOS

Corresponde a los valores recibidos por adelantado de Nestle Ecuador S.A. y China International Water and Electric C.W.E. Estos valores son reconocidos como ingresos diferidos en función del plazo de los contratos de arrendamiento.

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	281,816	125,849
No corriente	<u>756,767</u>	<u>402,716</u>
Total	<u>1,038,583</u>	<u>528,565</u>

9. IMPUESTOS CORRIENTES

9.1 Activos y Pasivos del año corriente

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario de impuesto al valor agregado	768,206	564,285
Crédito tributario de impuesto a la renta	<u>133,764</u>	<u>40,551</u>
Total	<u>901,970</u>	<u>604,836</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	370,879	287,201
No corriente	<u>531,091</u>	<u>317,635</u>
Total	<u>901,970</u>	<u>604,836</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto y retenciones en la fuente de impuesto a la renta e IVA y total	<u>236</u>	<u>4,514</u>

9.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Utilidad (pérdida) del año antes de impuesto a la renta	324,959	(166,098)
Gastos no deducibles	5,339	2,165
Amortización pérdidas tributarias	<u>(82,575)</u>	<u>-</u>
Utilidad (Pérdida) gravable	<u>247,723</u>	<u>(163,933)</u>
Impuesto a la renta causado e impuesto a la renta corriente cargado a resultados (1)	<u>54,500</u>	<u>-</u>
Anticipo calculado (2)	<u>49,810</u>	<u>-</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.
- (2) 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 matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

9.3 Movimiento de crédito tributario de impuesto a la renta

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Saldos al comienzo del año	(40,551)	
Provisión del año corriente	54,500	
Pagos efectuados	<u>(147,713)</u>	<u>(40,551)</u>
Saldos al fin del año	<u>(133,764)</u>	<u>(40,551)</u>

9.4 Aspectos Tributarios - El 20 de mayo del 2016, se emitió la Ley orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana para la Reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril de 2016, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establece la contribución solidaria sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en Ecuador de propiedad de sociedades no residentes en Ecuador equivalente al 0.9% en general y 1.8% al sujeto pasivo está en paraíso fiscal.
- Se establece la contribución solidaria del 3% sobre la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015, aplicado a las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta.
- Exoneración del pago del impuesto a la renta por cinco años a las inversiones realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Dividas ISD y aranceles aduaneros, a las importaciones efectuadas a favor de contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural y que tengan su domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas.
- Exoneración del pago del saldo del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, a los sujetos pasivos que hayan sufrido una afectación directa en sus activos o actividad económica, como consecuencia del desastre natural, cuyo domicilio sea en las zonas afectadas. Los sujetos pasivos que ya hubieren cancelado dicho saldo tendrán derecho a la devolución del mismo.
- Incremento de la tarifa del IVA al 14% por el período de un año.

- Devolución o compensación de 2 puntos porcentuales adicionales del IVA pagado por las transacciones realizadas con dinero electrónico.

9.5 Precios de transferencia - De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2015 y 2014, no supera el importe acumulado mencionado.

10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

10.1 Riesgo de crédito - Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes, adicionalmente el ingreso generado por el arriendo, ha sido cancelado en la mayor parte por sus clientes de forma anticipada.

10.2 Riesgo de liquidez - Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía es contar con la liquidez suficiente, por tal razón ha implementado una política de parte de cobrar la mayor parte de sus arriendos por adelantado.

10.3 Riesgos de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. Los accionistas van a realizar un aumento de capital con el objetivo de fortalecer la posición financiera de la Compañía.

11. PATRIMONIO

11.1 Capital Social - El capital social autorizado consiste de 2,357,655 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

11.2 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. La Compañía empezó a generar utilidades durante el año 2016, por lo tanto en Junta de Accionistas se aprobará que se realice la correspondiente apropiación de las utilidades del año para constituir la reserva legal.

12. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Depreciación	275,206	
Comisiones	20,000	68,096
Mantenimiento de edificios	46,814	6,478
Servicios básicos	25,384	13,192
Impuestos y contribuciones	21,122	25,000
Honorarios profesionales	19,142	8,800
Otros gastos menores	<u>70,113</u>	<u>59,164</u>
Total	<u>477,781</u>	<u>180,730</u>

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

13.1 Transacciones Comerciales - La Compañía efectuó las siguientes transacciones con partes relacionadas:

<u>Compañía</u>	<u>Relación</u>	Año terminado	
		<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
Pagos a Ekron Construcciones S.A.	Proveedor	<u>2,097,133</u>	<u>4,909,305</u>
Aportes de Referencecorp S.A.	Accionista	<u>750,634</u>	<u> </u>

13.2 Saldos con partes relacionadas -

Préstamos de Referencecorp S.A.	Accionista	<u> -</u>	<u>1,238,008</u>
Cuentas por pagar a Referencecorp S.A.	Accionista	<u>2,318,814</u>	<u>1,568,180</u>

14. COMPROMISOS

A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por la Compañía con sus clientes, y proveedores vigentes al 31 de diciembre de 2016.

- a) Contrato de arrendamiento Nestlé Ecuador S.A - La Compañía mediante escritura pública, el día 24 de marzo del 2015 celebró un contrato de arrendamiento con Nestlé, considerando como fecha de inicio del arriendo el 1 de marzo del 2016.

Nestlé ha entregado a la Compañía un valor de US\$528,565 como anticipo. La totalidad de la suma anticipada será descontada del arriendo, a partir del 1 de marzo, a razón de US\$12,585 mensuales líquidos, durante los 42 meses del arrendamiento.

- b) Contrato Cafetería Produbanco - La Compañía el 22 de abril del 2015 celebró un contrato de arrendamiento con Banco de la Producción S.A. Produbanco. El plazo de duración será de 10 años a partir del 1 de marzo del 2016. Los cánones de arriendo durante el primer año serán de US\$4,046, mientras que a partir del segundo año se realizará un incremento de mínimo el 4% y máximo el 8% conforme al Índice de Precios al Consumidor que publica el INEN. El inmueble estará destinado únicamente al uso por parte de Produbanco y su Grupo Financiero.
- c) Contrato Conauto - La Compañía el 28 de octubre de 2015, por medio de escritura pública entregó la concesión comercial de unas oficinas ubicadas en la torre 2, las cuales serán utilizadas únicamente como oficinas corporativas de Conauto. El plazo de vigencia será de 5 años contados a partir del 1 de febrero del 2016. El canon mensual pactado será de US\$25,692, a partir del segundo año, los valores de renta se irán ajustando de manera anual en un 5%.
- d) Contrato China International Water & Electric Corp CWE - La Compañía, celebró un contrato de arrendamiento a CWE de una parte de las instalaciones ubicadas en la Torre 2. El plazo de vigencia será de 5 años contado a partir del 15 de noviembre del 2016. El canon de arrendamiento mensual será de US\$10.353,20 más IVA. El arrendatario acuerda cancelar el total de la renta hasta el 15 de noviembre del 2016, por lo que se le otorga un descuento del 5% que equivale a un total de renta de US\$652,170.81 más IVA.

15. RESTABLECIMIENTO DE LOS ESTADOS FINANCIEROS PREVIAMENTE EMITIDOS

La Compañía con posterioridad a la emisión de los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, registró y capitalizó como parte de las construcciones en curso, el valor correspondiente a los intereses generados del préstamo que mantenía con una institución bancaria, incrementando el valor de construcciones en curso y el valor por pagar del préstamo, por US\$256,589.

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

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 17, 2017), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 31 del 2017 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.
