

EKOPARK - DOS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresadas en US Dólares)

A. EKOPARK - DOS S.A.:

La Compañía fue constituida mediante Escritura Pública el 22 de diciembre de 2014 e inscrita en el Registro Mercantil el 9 de enero de 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 de 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 están ubicadas 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 de 2016 y empezó a operar en el mes de marzo de 2016, para lo cual ha suscrito los contratos de arrendamiento operativo que se indican en la Nota W.

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no posee empleados.

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

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con autorización de fecha 18 de febrero de 2019 por parte del Representante Legal de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

A continuación se describen las bases de presentación utilizadas para elaborar los estados financieros adjuntos:

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos, que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros adjuntos y sus notas.

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

EKOPARK - DOS S.A.**B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**
(Continuación)

Moneda local: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

A continuación mencionamos las principales políticas contables utilizadas por la administración en la preparación de los estados financieros adjuntos:

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Activos financieros: Los activos financieros comprenden las cuentas por cobrar no relacionados, que corresponden a clientes por el arrendamiento de inmuebles. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, pues se recuperan dentro de un plazo de treinta días.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación.

Su reconocimiento inicial y medición posterior es a su valor nominal el cual no difiere significativamente de su costo amortizado (no devengan intereses y se recuperan hasta en 30 días).

La Compañía no reconoce un deterioro sobre sus activos financieros, pues la Administración estima que sus cuentas por cobrar tienen una alta probabilidad de recuperación dado su modelo de negocios.

Propiedades de inversión: Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento operativos.

Medición inicial al momento del reconocimiento: Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

Medición posterior al reconocimiento (Modelo del costo): Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y al importe acumulado de las pérdidas del deterioro de valor.

EKOPARK - DOS S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

El gasto por depreciación de edificios y componentes de edificios se lo registra en los resultados del año. La vida útil y el método de depreciación de las propiedades de inversión se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

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

El valor residual también es revisado anualmente y es la cantidad que se recibiría actualmente si el activo ya estuviera en la edad y condición que se espera al final de su vida útil. La Administración estableció un valor residual del 1% al 10% al costo de las edificios y componentes de edificios.

Baja o venta de propiedades de inversión: 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 de inversión (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.

Pasivos financieros: Los pasivos financieros se clasifican en: cuentas por pagar comerciales, relacionadas y obligaciones financieras. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a doce meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Las cuentas por pagar proveedores son obligaciones de pago por la compra de bienes o servicios en el curso normal del negocio. Su reconocimiento inicial y medición posterior es a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Un pasivo se elimina del estado de situación financiera cuando las obligaciones especificadas en el contrato se han extinguido porque la deuda ha sido pagado, cancelada o expirada.

Otras obligaciones corrientes: Las otras obligaciones corrientes incluyen obligaciones tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas.

EKOPARK - DOS S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Provisiones corrientes: La Compañía reconoce una provisión cuando (i) tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y (iii) puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación. El valor reconocido como provisión a la fecha de los estados financieros, es la mejor estimación de la Administración del desembolso necesario para cancelar la obligación presente.

Pasivos por ingresos diferidos: Comprenden los beneficios económicos recibidos por anticipado a la prestación del servicio de arrendamiento. Se reconocen como pasivos y se reconocen como ingresos a medida que se presta dicho servicio en función del respectivo plazo de concesión.

Dividendos: La distribución del dividendo se deduce del patrimonio y se reconoce como un pasivo en los estados financieros en el período que se declaran. No existe ninguna restricción para la distribución de dividendos.

Ingresos de arrendamientos: La Compañía mide los ingresos de arrendamientos por alquiler de oficinas. Las tarifas y fechas de cobro están establecidas en los respectivos contratos.

Los pagos por arrendamientos procedentes de arrendamientos operativos se reconocen como ingresos de forma lineal durante el término del arrendamiento.

Costos y gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% (22% en el 2017) sobre su base imponible.

No obstante, la tarifa impositiva será del 28% (25% en el 2017) cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

La tarifa impositiva aplicable a la Compañía es del 25% (22% en el 2017).

EKOPARK - DOS S.A.

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

La normativa tributaria local establece el pago del anticipo del impuesto a la renta, que puede ser devuelto en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio, definido por la administración tributaria. La devolución total o parcial de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado, podrá ser solicitado una vez terminado el ejercicio fiscal y presentada la declaración de impuesto a la renta.

Nuevos pronunciamientos para 2018: Las siguientes están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2018:

- Dos nuevas Normas: NIIF 9 Instrumentos Financieros; y la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes (que incorpora las Aclaraciones a la NIIF 15);
- Una modificación a la NIIF 4: Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4);
- Modificaciones a otras dos Normas: NIIF 2 Pagos basados en Acciones; y la NIC 40 Propiedades de Inversión;
- Un conjunto de Mejoras Anuales: Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2014-2016; y,
- Una Interpretación: CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.

La Administración de la Compañía concluyó que la adopción de la NIIF 15 no tenía ningún efecto sobre sus estados financieros y revelaciones, puesto que los ingresos por arrendamiento están dentro del alcance de la NIC 17 (vigente hasta el 31 de diciembre de 2018) y de la nueva NIIF 16 (vigente a partir del 1 de enero de 2019). A su vez, la Administración de la Compañía concluyó que los efectos de la implementación de la NIIF 9 no generan ningún impacto más allá de las nuevas revelaciones que deberán realizarse. La adopción de la NIIF 9 requirió un cambio en la reclasificación de los instrumentos financieros, ahora todos los activos y pasivos financieros se clasifican al costo amortizado. Sin embargo, no existe incidencia en su valoración.

Los demás pronunciamientos no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

Normas emitidas que tienen una fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2018: A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera, interpretaciones y enmiendas emitidas al 1 de enero de 2018 pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

EKOPARK - DOS S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Norma, Interpretación, o Modificación	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
NIIF 16 "Arrendamientos"	Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. La NIIF 16 introduce un modelo de contabilización para los arrendatarios único y requiere que un arrendatario reconozca activos y pasivos para todos los arrendamientos con un plazo superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. La NIIF 16 mantiene sustancialmente los requerimientos de contabilidad del arrendador de la NIC 17 Arrendamientos.	01/01/2019
NIIF 17 "Contratos de Seguro"	Deroga a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	01/01/2021
CINIIF 23 "La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias"	Añade a los requerimientos de la NIC 12 Impuesto a las Ganancias la especificación de cómo reflejar los efectos de la incertidumbre en la contabilización de impuesto a las ganancias cuando no está claro cómo aplicar las leyes fiscales a una transacción o circunstancia concreta, o no está claro si la autoridad fiscal aceptará el tratamiento fiscal de una entidad.	01/01/2019
Modificaciones a la NIIF 9	Aclara que activos financieros concretos con características de cancelación anticipada que pueden dar lugar a una compensación negativa razonable por la terminación anticipada del contrato, son elegibles para medirse al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, en lugar de valor razonable con cambios en resultados.	01/01/2019
Modificaciones a la NIC 28	Aclara que las entidades contabilizarán las participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto- al que no se aplica el método de la participación-usando la NIIF 9 antes contabilizar las pérdidas o pérdidas por deterioros de valor aplicando la NIC 28	01/01/2019
Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015-2017	Las modificaciones a la NIIF 13 aclaran que cuando una entidad obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio. Las modificaciones a la NIIF 11 aclaran que cuando una entidad obtiene el control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio. Una de las modificaciones a la NIC 12 aclara que una entidad contabilizará todas las consecuencias de los dividendos en el impuesto a las ganancias de la misma forma independientemente de la manera en que surja el impuesto. Una de las modificaciones a la NIC 23 aclara que cuando un activo que cumple los requisitos está listo para su uso previsto o venta, una entidad trata los préstamos pendientes realizados para obtener ese activo como parte de los préstamos generales.	01/01/2019

La Administración de la Compañía prevé que la adopción de la NIIF 16 no tenga ningún efecto sobre sus estados financieros y revelaciones, puesto que los cambios en esta norma para los arrendadores son mínimas. Los demás pronunciamientos tampoco tendrían un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones

EKOPARK - DOS S.A.**D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

La preparación de los estados financieros adjuntos requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

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

Estimación de vidas útiles de propiedades de inversión: La estimación de la vida útil y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota C.

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:

A continuación se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la Compañía está expuesta a la fecha de los estados financieros adjuntos:

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

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.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía presenta como cartera únicamente las cuentas por cobrar correspondientes al mes de diciembre, por lo tanto, la Administración considera que la Compañía no está expuesta al riesgo de crédito.

El efectivo en bancos se mantiene en instituciones bancarias con una calificación de riesgo mínima otorgada por un tercero independiente de AAA.

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

La Junta Directiva tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Junta Directiva ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia de la Compañía 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 adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

EKOPARK - DOS S.A.**E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:** (Continuación)

La Compañía mantiene un capital de trabajo adecuado considerando que los valores por concepto de arriendo han sido cancelados oportunamente por los arrendadores y de manera anticipada, originando que se mantenga un pasivo diferido, el cual se va reconociendo en función del tiempo establecido en los contratos de concesión.

Riesgo de mercado: El riesgo de mercado es el riesgo a las pérdidas del valor de un activo asociado a la fluctuación de su precio en el mercado, y está asociado al riesgo de tasa de interés, al riesgo de tasa de cambio, y a otros riesgos de precio.

La Compañía no mantiene instrumentos financieros asociados con el riesgo de tasa de interés o tasa de cambio.

F. GESTIÓN DE CAPITAL:

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar pagos de dividendos a los accionistas. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo deudas bancarias y financieras y no corrientes, cuentas por pagar comerciales y a compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta. Los ratios de apalancamiento fueron los siguientes:

	2018	2017
Proveedores		1,236
Obligaciones con instituciones financieras	5,229,661	6,193,530
Compañías relacionadas	104,363	31,316
Total deuda	5,334,024	6,226,082
(-) Efectivo y equivalentes de efectivo	225,849	10,275
Deuda neta	5,108,175	6,215,803
Total patrimonio neto	6,467,547	5,589,763
Capital total	11,575,722	11,805,570
Ratio de apalancamiento	44.13%	52.65%

EKOPARK - DOS S.A.**G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	225,849		10,275	
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas y documentos por cobrar clientes	30,735		12,375	
Total activos financieros	256,584		22,650	
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Obligaciones con instituciones financieras	1,055,563	4,174,098	963,869	5,229,661
Cuentas y documentos por pagar no relacionados			1,236	
Cuentas y documentos por pagar relacionados			31,316	
Total pasivos financieros	1,055,563	4,174,098	996,421	5,229,661

- El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas y documentos por cobrar a clientes y cuentas y documentos por pagar proveedores no difiere significativamente de su costo amortizado debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

H. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

Corresponde a saldo conciliado mantenido en la cuenta corriente No. 0041225599 de Banco de Guayaquil S.A.

I. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Cientes	(1)	30,735	12,375
		30,735	12,375

- (1) Los vencimientos de las cuentas por cobrar a clientes se detallan a continuación:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Corriente	9,478	9,478
De 0 a 30 días	21,257	2,897
	30,735	12,375

EKOPARK - DOS S.A.**J. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Crédito tributario por Impuesto al Valor Agregado	204,792	752,491
Crédito tributario por retenciones de Impuesto al Valor Agregado (1)	473,020	75,417
	<u>677,812</u>	<u>827,908</u>

- (1) El 23 de enero de 2019, la Compañía presentó solicitudes al Servicio de Rentas Internas para la devolución de retenciones en la fuente de IVA no compensadas por el periodo económico 2015, 2016, 2017 y 2018, como se detalla a continuación:

Año	Periodo de devolución	Valor
2015	Entre 01/03/2015 y 31/12/2015	47,571
2016	Entre 01/01/2016 y 31/12/2016	172,229
2017	Entre 01/01/2017 y 31/12/2017	155,431
2018	Entre 01/01/2018 y 31/10/2018	126,616
		<u>501,848</u>

La Compañía a partir del año 2015 registró en libros los valores de IVA compras y retención IVA en una cuenta denomina "crédito tributario". A partir del año 2018 las retenciones IVA se reclasificó en una cuenta a parte denominada "crédito tributario IVA por retenciones en la fuente".

Lo que se refiere a las declaraciones mensuales de IVA (formulario 104), la Compañía compenso el valor registrado por IVA ventas menos IVA pagado en compras y utilizó, en los casos que correspondía, el saldo del crédito tributario acumulado de IVA por adquisiciones de periodos anteriores; sin embargo el valor de las retenciones de IVA practicadas por clientes no fue objeto de compensación, sino que se siguió acumulando durante el periodo de la presentación de la solicitud.

Cabe señalar que la Compañía para efectos del formulario 104, en los meses en los que los clientes realizaron retenciones de IVA, registraron en el casillero 608 denominado "Retenciones en la fuente de IVA que le han sido efectuadas en este período", valores que se consolidaron con el saldo del crédito tributario de IVA por adquisiciones en el casillero 615 denominado "Saldo de crédito tributario para el próximo mes por adquisiciones e importaciones" hasta marzo de 2016, que empezaron a utilizar el casillero 617 para registrar el IVA de retenciones realizadas en el mes.

K. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

	Terrenos	Edificios	Componentes de edificios y equipos	Total US\$
Costo:				
Saldo al 01-01-2017	2,356,655	7,722,117	2,066,609	12,145,381
Adiciones		326,865	9,002	335,867
Saldo al 31-12-2017	2,356,655	8,048,982	2,075,611	12,481,248
Adiciones		71,909		71,909
Saldo al 31-12-2018	<u>2,356,655</u>	<u>8,120,891</u>	<u>2,075,611</u>	<u>12,553,157</u>

EKOPARK - DOS S.A.**K. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:** (Continuación)

	Terrenos	Edificios	Componentes de edificios y equipos	Total US\$
(-) Depreciación acumulada:				
Saldo al 01-01-2017		193,053	82,153	275,206
Adiciones		232,509	106,226	338,735
Saldo al 31-12-2017		425,562	188,379	613,941
Adiciones		242,386	106,668	349,054
Saldo al 31-12-2018		667,948	295,047	962,995
Saldo al 01-01-2017	2,356,655	7,529,064	1,984,456	11,870,175
Saldo al 31-12-2017	2,356,655	7,623,420	1,887,232	11,867,307
Saldo al 31-12-2018	2,356,655	7,452,943	1,780,564	11,590,162

La propiedad de inversión que posee la Compañía es un terreno sobre el cual se encuentra constituido el edificio denominado "Ekopark Dos", ubicado en la Av. Simón Bolívar y Granados en la ciudad de Quito, vía a Nayón, el cual es arrendado a Nestlé Ecuador S.A., Banco de la Producción S.A. Produbanco, Conauto C.A., Glenmark-Pharmaceuticals Ecuador S.A., Nokia Solutions and Networks Ecuador S.A., Otecel S.A., Reliance S.A. Agencia Asesora Productora de Seguros, Síaemicro Andina S.A., Imporcopias Cía. Ltda., China International Water & Electric Corp. -CWE-, Ecuadorfortescue S.A. y Cerro-Quebrado S.A.

Las propiedades de inversión se encuentran garantizando el préstamo que mantiene la Compañía.

Las propiedades de inversión se miden al costo, para cumplir con los requisitos de las NIIF, con fecha 25 de julio de 2017, la Compañía realizó estudios con peritos calificados para determinar el valor razonable, el cual, al 31 de diciembre de 2017, asciende a US\$14,423,319. La Administración considera que este valor no difiere significativamente al 31 de diciembre de 2018.

L. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Obligaciones financieras nacionales	(1)	5,229,661	6,193,530
(-) Porción corriente		1,055,563	963,869
		4,174,098	5,229,661

(1) Corresponde a préstamo otorgado por Banco Guayaquil S.A. el 20 de abril de 2016 con fecha de vencimiento el 20 de abril de 2023 por US\$7,700,000 a una tasa de interés anual de 9%. Estos préstamos se encuentran garantizados con una hipoteca abierta del terreno y la construcción de la Torre 2 del Centro Corporativo Ekopark (Ver Nota K).

M. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Ver Nota T)		91,425	
Otros		170	100
		91,595	100

EKOPARK - DOS S.A.**N. PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS:**

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Ingresos diferidos arriendos	(1)	493,450	777,176
(-) Porción corriente		299,226	337,575
		<u>194,224</u>	<u>439,601</u>

(1) A continuación el movimiento:

Saldo al 01-01-2017	1,038,583
Adiciones	52,842
(-) Valores utilizados	<u>314,249</u>
Saldo al 31-12-2017	<u>777,176</u>
Adiciones	76,846
(-) Valores utilizados	<u>360,572</u>
Saldo al 31-12-2018	<u>493,450</u>

O. OTROS PASIVOS:

Corresponde a las siguientes garantías otorgadas por clientes por el buen uso de las instalaciones arrendadas:

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Otecel S.A.		24,614	24,000
Reliance S.A. Agencia Asesora Productora de Seguros		4,981	4,981
Nokia Solutions and Networks Ecuador S.A.		35,532	35,532
Banco de la Producción Produbanco S.A.		9,339	9,339
China International Water & Electric Corp. -CWE-		20,706	20,706
Glenmark-Pharmaceuticals Ecuador S.A.		7,288	7,288
Siaemicro Andina S.A.		1,731	1,731
Cerro-Quebrado S.A.		18,217	18,217
Ecuadorfortescue S.A.		11,508	
Otros		6,148	6,148
		<u>140,064</u>	<u>127,942</u>

P. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 4,678,166 acciones ordinarias y nominativas, suscritas y pagadas, con un valor nominal de US\$1 cada una. Mediante Acta de Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 10 de enero de 2017, se aprobó el aumento de capital social de la Compañía por US\$2,320,511, en base a lo registrado en la cuenta de aportes a futuras capitalizaciones, que a su vez constaban como cuentas por pagar a relacionados. El aumento de capital fue inscrito en el Registro Mercantil el 15 de mayo de 2017.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos. Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas con fecha 16 de noviembre de 2018, se resolvió compensar las pérdidas registradas por la Compañía en el ejercicio económico 2015 por el valor de US\$166,099 con parte de las utilidades del ejercicio económico 2016 (US\$270,462). Adicional se resolvió la distribución de dividendos a los accionistas por US\$104,363 correspondientes a las utilidades del ejercicio económico 2016; hasta la fecha de emisión de los estados financieros, estos dividendos se encuentran pendientes de pago.

EKOPARK - DOS S.A.**Q. GASTOS ADMINISTRATIVOS:**

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Depreciaciones	349,054	338,735
Impuestos y contribuciones	139,285	25,571
Mantenimiento	1,435	38,287
Seguros	17,914	19,578
Servicios contratados y honorarios	29,980	95,526
Otros	1,850	7,166
	<u>539,518</u>	<u>524,863</u>

R. GASTOS FINANCIEROS:

Incluye principalmente US\$443,940 (US\$544,111 en el 2017) de intereses provenientes del préstamo mantenido con Banco Guayaquil S.A. (Ver Nota L).

S. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS:

A continuación, se presenta un resumen de los saldos con compañías y partes relacionadas, todas locales:

	Transacción	Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
Cuentas por pagar corrientes:			
Referencecorp S.A.	Dividendos	104,300	
Inmobiliaria Torre Vieja S.A.	Dividendos	63	
Ekron Construcciones S.A.	Comercial		31,316
		<u>104,363</u>	<u>31,316</u>

A continuación el detalle de las transacciones de egreso con compañías relacionadas, todas locales:

	Transacción	Años terminados al	
		31/12/2018	31/12/2017
Relacionadas			
Ekron Construcciones S.A.	Comercial	66,257	284,352
		<u>66,257</u>	<u>284,352</u>

Las transacciones con el personal de la alta gerencia, que incluye los representantes legales, ascienden a US\$4,800 en el año 2018, los cuales corresponden a sueldos y salarios.

EKOPARK - DOS S.A.**T. IMPUESTO A LA RENTA:**

La base del cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	2018	2017
Utilidad del ejercicio	1,309,655	1,010,383
Menos: Ingresos exentos		8,703
Utilidad gravable	1,309,655	1,001,680
Más: Gastos no deducibles	376	3,085
Menos: Amortización pérdidas tributarias		81,359
Base imponible para impuesto a la renta	1,310,031	923,406
Impuesto a la renta causado (1)	327,508	203,149

(1) A continuación, la conciliación entre el impuesto a la renta causado y el saldo a favor del Contribuyente:

	2018	2017
Impuesto a la renta causado	327,508	203,149
Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	69,286	60,670
Diferencia entre impuesto a la renta causado y anticipo	258,222	142,479
Más: Saldo del anticipo pendiente de pago	69,286	60,670
Menos: Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	160,667	144,802
Menos: Crédito tributario de años anteriores	75,416	133,764
Impuesto a la renta por pagar (saldo a favor)	91,425	(75,417)

U. ASUNTOS TRIBUTARIOS:

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera:

El 29 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, cuyas reformas están vigentes para el ejercicio económico 2018. A continuación algunos de los principales cambios:

- Son deducibles de impuesto a la renta los pagos efectivos que se realicen por concepto de Desahucio y Pensiones Jubilares Patronales, siempre que no correspondan a pagos de provisiones efectuadas en años anteriores, sin perjuicio de que se deba continuar realizando la provisión para el cumplimiento de tales obligaciones, y que constituye gasto no deducible del ejercicio en que se registra. Por esta provisión se reconocerá impuesto diferido, que puede ser utilizado cuando el contribuyente se desprenda de los recursos para cancelar la obligación por la que se realizó la provisión.

EKOPARK - DOS S.A.**U. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

- La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades o establecimientos permanentes en Ecuador, a partir del ejercicio fiscal 2018 será del 25%. No obstante, esta tarifa será del 28% en los siguientes casos:
 - Cuando la sociedad haya incumplido su deber de informar la composición societaria.
 - Si dentro de la cadena de propiedad de socios o accionistas, exista un titular residente en paraíso fiscal, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal de Ecuador.
 - Cuando dentro de la composición societaria, del titular residente en paraíso fiscal sea igual o superior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta.
 - Cuando dentro de la composición societaria, que corresponde al titular residente en paraíso fiscal es inferior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta en proporción a su participación en el capital de la sociedad.
- Incremento del límite en la deducción adicional de gastos para las micro, pequeñas y medianas empresas, del 100% de los gastos de:
 - Capacitación para investigación, desarrollo e innovación tecnológica, sin que supere el 5% de los gastos de sueldos.
 - Mejoras en la productividad a través de estudios y análisis de mercado, implementación y diseño de procesos, diseño de empaques, software especializado, sin que supere el 5% de las Ventas.
 - Para los exportadores habituales y turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos de promoción y publicidad.
- Las sociedades exportadoras habituales y las que se dediquen a la producción de bienes, que reinviertan sus utilidades en el país, pagarán la tarifa del 15% (menos 10 puntos porcentuales a la tarifa general). A efectos de obtener esta reducción en la tarifa, estas sociedades deberán efectuar el aumento de capital por las utilidades reinvertidas, realizando la inscripción de la respectiva escritura hasta el 31 de diciembre del año posterior a aquel en que se generaron las utilidades.
- Para la determinación de la base imponible de las sociedades consideradas microempresas, se deducirá US\$11,270 (1 fracción básica gravada con tarifa cero IR de personas naturales).
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de las sociedades, no se considerarán las cuentas por cobrar, a excepción de las cuentas por cobrar con relacionadas, los gastos por sueldos, décimo tercera, décimo cuarta remuneración y aportes patronales al IESS, y, en el caso de los contribuyentes que mantengan activos revaluados, no considerarán el valor del revalúo efectuado.
- También se excluirán gastos incrementales por generación de nuevo empleo, y por la adquisición de nuevos activos productivos, que permitan generar un mayor nivel de producción.

EKOPARK - DOS S.A.**U. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

- Las sociedades microempresas, sucesiones indivisas, personas naturales NO obligadas a llevar contabilidad; y, las personas Obligadas a llevar Contabilidad, cuya mayor fuente de ingresos NO corresponda a actividad empresarial, calcularán el anticipo de la siguiente manera: El 50% del impuesto causado, menos las retenciones en fuente que le hayan sido efectuadas en el ejercicio.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 476 del 13 de agosto de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 312 del 24 de agosto de 2018.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal:

El 21 de agosto de 2018, se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; las principales reformas están relacionadas con incentivos para atraer nuevas inversiones al país, que entrarán en vigencia en el año 2019 y son las siguientes.

- Las nuevas inversiones productivas que se inicien en los sectores priorizados fuera y dentro de las áreas urbanas de Quito y Guayaquil gozarán de exoneración del impuesto a la Renta y sus anticipos por un período de 12 y 8 años, respectivamente. Esta exoneración aplicará solo para aquellas sociedades nuevas o existentes que generen empleo neto.
- Las nuevas inversiones que se realicen en sectores de industrias básicas: Petroquímica, Siderúrgica, Metalúrgica, Química Industrial, tendrán derecho a la exoneración de impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. El plazo de exoneración se ampliará por 5 años más, en caso de que las inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Las nuevas microempresas que iniciaron actividades a partir del 2018, gozarán de exoneración de impuesto a la renta durante 3 años a partir del primer año en que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Los administradores u operadores de Zonas ZEDE, están exonerados del pago de impuesto a la Renta y su anticipo, por los primeros 10 años contados a partir del primer año en que obtengan ingresos operacionales.
- Exoneración de ISD para inversiones productivas que suscriban contratos de inversión en:
 - Pagos por importaciones de bienes de capital y materias primas; y,
 - Dividendos distribuidos por sociedades domiciliadas en Ecuador (nacionales o extranjeras), a favor de beneficiarios efectivos domiciliados en Ecuador o en el exterior que sea accionista de la sociedad que distribuye.
- Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.

EKOPARK - DOS S.A.**U. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

- Se establece el Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones, con una tarifa progresiva entre el 0% y el 10%.
- Se podrá utilizar el crédito tributario del IVA hasta por cinco años.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 617 del 18 de diciembre de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, y establece los procedimientos para operativizar y simplificar la aplicación de los beneficios tributarios a las nuevas inversiones. Entre algunos aspectos que contempla el Reglamento están:

- Se clarifica el concepto de nueva inversión: prevalece el lugar (ciudad) en donde se ejecuta la inversión por sobre la ubicación del domicilio de la empresa.
- Optimización del esquema de la devolución del IVA y del ISD para las exportaciones.
- El incentivo para la exoneración del Impuesto a la Renta es automático para empresas nuevas, mientras que para las existentes el beneficio será en función de la tasa de crecimiento de sus activos.
- Las reinversiones que realicen las empresas existentes de, por lo menos el 50% de sus utilidades, les permitirá la exoneración del ISD sobre los dividendos.
- Se cierran todos los aspectos que tienen que ver con el Impuesto Mínimo para su eliminación genuina.

Precios de transferencia:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.

EKOPARK - DOS S.A.**U. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

V. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

La Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como parte de un Grupo Económico, no obstante, debe presentar estados financieros consolidados con su controladora Referencecorp S.A. de acuerdo con los requerimientos de la NIIF 10.

W. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO SIGNIFICATIVOS:

- Nestlé Ecuador S.A.: La Compañía mediante escritura pública del 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 U\$528,565 como anticipo. La totalidad de la suma anticipada será descontada del arriendo, a partir del 1 de marzo del 2016, a razón de US\$12,585 mensuales líquidos, durante los 42 meses del arrendamiento.
- Banco de la Producción S.A. Produbanco: La Compañía celebró el 22 de abril del 2015 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.
- Conauto C.A.: La Compañía por medio de escritura pública del 28 de octubre de 2015, entregó la concesión comercial de las oficinas ubicadas en la Torre 2, las cuales serán utilizadas únicamente como oficinas corporativas de Conauto C.A.

El plazo de vigencia será de 5 años contados a partir del 1 de febrero del 2016. El canon mensual pactado será de US\$26,732.

EKOPARK - DOS S.A.**W. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO SIGNIFICATIVOS:** (Continuación)

- Nokia Solutions and Networks Ecuador S.A.: La Compañía por medio de escritura pública del 1 de enero de 2016, entregó la concesión comercial de las oficinas ubicadas en la Torre 2, las cuales serán utilizadas únicamente como oficinas corporativas. El plazo de vigencia será de 5 años contados a partir del 1 de enero del 2016. El canon mensual pactado será de US\$20,253.
- Otecel S.A.: La Compañía por medio de un adendum de contrato con fecha 12 de marzo de 2018, acuerdan modificar de manera parcial la superficie arrendada, el cual ahora es de 577,20 m2, por lo tanto el canon de arrendamiento mensual es de US\$8,842 a partir del 1 de febrero de 2018.

Adicional, la Compañía por medio de escritura pública del 1 de febrero de 2018, entregó la concesión comercial de las oficinas ubicadas en la planta baja de la Torre 2 a Otecel S.A. El plazo de vigencia es de cinco años ocho meses a partir del 1 de febrero de 2018. El primer año de renta el canon mensual pactado es de US\$3,466, a partir del segundo año el canon se ajustará de forma anual de acuerdo al Índice de Precios al Consumidor.

X. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.