

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

Ekopark-Dos S.A. es una Sociedad Anónima constituida en el Ecuador con fecha 22 de diciembre del 2014, cuyos objetivos principales son: i) conceptualizar y promover la materialización de proyectos inmobiliarios sobre inmuebles propios o de terceros, ii) promover en venta y vender unidades inmobiliarias que formen parte de los proyectos inmobiliarios; iii) administración de inmuebles a cambio de una contribución o contrato, iv) arrendar inmuebles, para el cumplimiento de este objetivo la Compañía podrá intervenir como socio o accionista en la formación de toda clase de sociedades adquirir, tener o poseer acciones, obligaciones o participaciones de otras compañías.

La Compañía es dueña del terreno y edificio donde se construyó la denominada Torre Dos que pertenece al centro corporativo “Ekopark” el cual está conformado por 5 torres. El edificio de su propiedad consta de 9 pisos y se encuentra ubicado en la ciudad de Quito en las Av. Simón Bolívar y Av. Nayón, frente al redondel del ciclista.

En la actualidad sus operaciones se centran en el arrendamiento de la totalidad de sus propiedades de inversión, entre las Compañías con las que se firmó un contrato de arrendamiento tenemos principalmente a: i) Nestle Ecuador S.A., ii) Banco de la Producción S.A. Produbanco Grupo Promerica; iii) Compañía Conauto S.A.; iv) Nokia Solutions and Networks Ecuador S.A.; y, v) China Internacional Water & Electric Corp CWE. (Ver Nota 21).

1.2 Situación económica del país

La economía ecuatoriana no ha logrado recuperarse por varios factores que se han presentado en los últimos años, relacionados principalmente con los bajos niveles de inversión, reducción de la liquidez general del mercado, alto endeudamiento del estado e importante déficit fiscal, que junto con las protestas y paralizaciones que se suscitaron el pasado mes de octubre influyeron negativamente para el desempeño económico del año 2019. En éste periodo existió una reducción de la producción de bienes y servicios, por ende la baja de la demanda de los mismos.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, priorizando las inversiones y el gasto público, obteniendo financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros, así como también impulsando reformas tributarias para optimizar y obtener nuevos recursos que permitan equilibrar la caja fiscal y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

La situación económica actual del país incide de manera directa en la capacidad adquisitiva de la población económicamente activa y más aún, de las ciudades de Quito y

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Guayaquil, donde existe mayor Población; actualmente se priorizan pagos de alimentación, vivienda, vestido, movilización, disminuyendo la demanda por otros bienes y servicios, y por ende la disminución de renta de bienes raíces.

Por ello, la Administración de la Compañía considera que la situación del país ha originado varios efectos negativos en sus operaciones, principalmente en sus ingresos, por lo cual se han seguido adoptando medidas de ahorro y reestructuración de procesos con el fin de ser más eficientes con menos recursos. Adicionalmente, se han mantenido los precios con un mínimo incremento para poder mantener sus ingresos.

1.3 Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha 19 de marzo de 2020 por parte del Representante Legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de La Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

Normas que se adoptan en 2019:

Las siguientes normas y modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero de 2019:

- NIIF 16 - Arrendamientos.
- Características de pago anticipado con compensación negativa – Modificaciones a la NIIF 9.
- Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos – Modificaciones a la NIC 28.
- Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 – 2017.
- Modificación, reducción o liquidación del plan: modificaciones a la NIC 19.
- Interpretación 23 incertidumbre frente a los Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

Normas por adoptar según plazo establecido

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
Marco Conceptual	Marco conceptual para la información financiera	1 de enero del 2020
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1 de enero del 2020
NIIF 3	Enmienda. Definición de un negocio.	1 de enero del 2020
NIIF 9, NIIF 7 y NIC 39	Enmienda. Proporcionar tranquilidad de los efectos potenciales de la incertidumbre causada por la reforma a los índices de referencia de tasas de interés interbancaria ofrecida (IBOR)	1 de enero del 2020
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero del 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.3 Adopción - NIIF 16

La NIIF 16 reemplaza los conceptos de reconocimiento de arrendamientos establecidos en la NIC 17 “Arrendamientos”, CINIIF 4 “Determinación de si un Acuerdo contiene un Arrendamiento”, SIC-15 “Arrendamientos Operativos – Incentivos” y SIC-27 “Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento”

Los principales cambios se presentan en la contabilización de los arrendamientos en calidad de arrendatario, que implica principalmente lo siguiente:

- Se incorporan en el estado de situación financiera los registros de “activo por derecho de uso” y los “pasivos por arrendamiento”, desde el inicio del contrato.
- El plazo del arrendamiento debe considerar si es razonablemente cierto que se ejercerá la opción de extensión o terminación del mismo, por encima de la forma legal de los contratos.
- El activo por derecho de uso se debe depreciar en línea recta por el periodo menor entre su vida útil y el plazo del contrato; y, si se espera razonablemente ejercer la opción de compra, se debe depreciar sobre la vida útil de dicho activo.
- Los pagos de arrendamiento se descuentan a una tasa de interés implícita o incremental en el plazo del arrendamiento y se separan entre principal y costo financiero. El costo financiero es cargado en el Estado de resultados integrales en el periodo remanente del arrendamiento.
- Los futuros incrementos de los pagos de arrendamientos basados a índices o tasas, no se incluyen dentro del pasivo inicial hasta que tienen efecto. Cuando se efectúan los ajustes por estas tasas o índices, el pasivo de arrendamiento es medido nuevamente y se ajusta contra el activo por derecho de uso.
- Los pagos asociados a arrendamiento de corto plazo (menor a 12 meses) y de menor valor son reconocidos como un gasto en el Estado de resultados integrales.

En cuanto a la contabilidad del Arrendador, principalmente se mantienen los conceptos establecidos en la anterior NIC 17, en donde los arrendamientos se clasificaban en operativos y financieros, dependiendo de la transferencia sustancial de los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo arrendado.

Aplicación a la Compañía:

Sobre la citada norma, la Administración efectuó un análisis general y concluyó que con fecha 1 de enero del 2020 no hay impacto para Ekopark-Dos S.A. por cuanto actúa únicamente como arrendadora de bienes inmuebles.

2.4 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

La Compañía, a partir del 1 de enero del 2018, clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a costo amortizado", "activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral" y "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a costo amortizado" y "pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados".

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía mantiene activos financieros en la categoría de "activos financieros a costo amortizado" y mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de "pasivos financieros a costo amortizado". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

Una entidad reconoce un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera solo cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía registra los instrumentos financieros como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas por diferencial cambiario. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por terceros no relacionados por el arrendamiento de bienes inmuebles. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles inmediatamente.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía mantiene las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados en estas obligaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro "Gastos

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

financieros", los intereses pendientes de pago se presentan en el estado de situación financiera, bajo el rubro "Obligaciones financieras".

- (ii) **Otras cuentas por pagar:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 15 días.

2.6.3 Deterioro de activos financieros:

El objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos financieros en los cuales existen incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

En lo referente al modelo de Pérdidas Crediticias Esperadas, la Administración de la Compañía consideró no efectuarlo debido a la calidad crediticia y al nivel de riesgo de sus clientes, las cuales no presentan índices de pérdida o deterioro en años anteriores, por este motivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía consideró que no existe deterioro en su cartera comercial.

2.6.4 Baja de activos y pasivos financieros:

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero liquidándolo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han extinguido, esto es, cuando la obligación especificada haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

2.7 Impuestos por recuperar

Corresponden al crédito tributario por retenciones del Impuesto al Valor Agregado (IVA), la Administración estima que dichos saldos serán recuperados a través de solicitudes de devolución al Servicio de Rentas Internas - SRI. Cuando la Administración considera que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.8 Propiedades de inversión

Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento operativo de inmuebles. Las propiedades de inversión son registradas al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

La depreciación del edificio y sus derechos de construcción es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vida útil de la propiedad de inversión son de 30 años (Ver Nota 9).

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

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

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Las propiedades de inversión cumplen con este parámetro, por tanto se capitalizaron intereses por US\$370.782 en años anteriores.

El edificio Ekopark-Dos se encuentra entregado en arrendamiento operativo a diferentes Compañías con las cual ha suscribió contratos de arrendamiento operativo (Ver Nota 21).

2.9 Deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión)

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

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido

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

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF.

2.11 Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

2.12 Pasivos de contratos - clientes

Los pasivos de contratos constituye la obligación de la Compañía a transferir bienes o servicios a un cliente, por los cuales la Compañía ha recibido un pago por parte de su cliente (anteriormente anticipos de clientes).

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponden a valores recibidos de sus clientes por los servicios de arrendamientos operativos los cuales serán liquidados mensualmente en un plazo de 1 a 5 años.

2.13 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio en el período en el que los mismos han sido aprobados por los accionistas de la Compañía.

2.14 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos.

No existen componentes de financiamiento significativo dado que los ingresos se realizan con un plazo de crédito de 15 días a cada cliente, lo cual es considerado consistente con las prácticas locales.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando se cumplan los criterios descritos para cada línea de negocio.

Ingresos por alquileres: El ingreso por conceptos de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

Ingresos por intereses: Los ingresos provenientes de intereses se reconocen sobre la base de la proporción de tiempo transcurrido, usando el método de interés efectivo.

2.15 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

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

El departamento de finanzas tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas a nivel corporativo, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. La administración general de riesgos así como políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y para la inversión de los excedentes de liquidez.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados para beneficiarse de las condiciones de precios que los hacen más competitivos en el mercado, ya sea con pagos anticipados u otros mecanismos.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Compañía ha establecido una política de endeudamiento en instrumentos de largo plazo siempre y cuando no se deba comprometer los activos de la entidad, procurando mantener tasas de mercado competitivas, y fijas en su mayoría.

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinaciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la

EKOPARK-DOS S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por el movimiento, variación y/o duración de tasas, no es significativo, considerando la baja volatilidad de las tasas pasivas referenciales de interés en el mercado ecuatoriano. Por este motivo además no se realiza análisis de sensibilidad al respecto.

Riesgo de precio:

Esta circunstancia es medida constantemente por el departamento financiero a fin de determinar la estructura de precios adecuada. Dadas las circunstancias actuales, la Administración considera que el riesgo de precio es bajo.

Riesgo de concentración:

El departamento de finanzas mantiene listas actualizadas de precios y detalles diversificados de proveedores de bienes y servicios, con el fin de buscar las mejores alternativas en cuanto a precios y calidad; adicionalmente existen políticas y procesos de selección de proveedores.

Además la entidad dispone de un marco de identificación adecuado a su tamaño, diversidad geográfica y modelo de negocio que le permite detectar las concentraciones significativas, las exposiciones comprometidas y no comprometidas así como los distintos tipos de riesgos y líneas de negocio.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de crédito y finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo y en las cuentas por cobrar comerciales.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A" otorgada por un tercero independiente.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bando Guayaquil S.A. (1)	AAA	AAA

(1) Calificaciones de riesgo emitidas por la agencia calificadora Pacific Credit Rating.

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

En cuanto a las cuentas por cobrar comerciales la Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con clientes solventes considerando un plazo para el pago del ingreso generado por arriendo menor a 15 días.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo de acuerdo al modelo de negocio de la Compañía para reducirlo cuenta con controles específicos y acuerdos que mitigan el riesgo. A la fecha del cierre de los estados financieros la Compañía presenta como cartera únicamente en cuentas por cobrar correspondientes a arriendos del mes de diciembre; por lo tanto, la Administración considera que la Compañía no está expuesta significativamente al riesgo de crédito.

(c) Riesgo de liquidez

Mensualmente la Compañía factura los arriendos de sus propiedades, los cuales se cobran regularmente durante el mes siguiente de facturación.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos, por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

La Gerencia de la Compañía maneja el riesgo e liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamos adecuadas, monitoreando continuamente los flujo de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimientos de los activo y pasivos financieros cuando se requiera de liquidez.

La Compañía mantiene un capital de trabajo adecuado considerando que los valores por concepto de arriendo han sido cancelados oportunamente por los arrendadores y algunos de manera anticipada, originando que se mantenga pasivo de contratos que se va reconociendo en base a las condiciones de cada contrato. Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.
- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del período

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

remanente a la fecha del estado de situación hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	<u>Año 2019</u>	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
Otras por pagar		97	-
Obligaciones financieras		1.154.264	3.019.833
	<u>1.156.652</u>	<u>3.019.833</u>	
	<u>Año 2018</u>	<u>Corriente</u>	<u>No Corriente</u>
Otras por pagar		70	-
Obligaciones financieras		1.055.563	4.174.098
Cuentas por pagar relacionadas		104.363	-
	<u>1.159.996</u>	<u>4.174.098</u>	

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico a la Compañía.
- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los productos más rentables.

Adicionalmente, consistente con la industria, 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 obligaciones financieras, cuentas por pagar proveedores y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2019 y de 2018 fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otras cuentas por pagar	97	70
Obligaciones financieras (corto y largo plazo)	4.174.097	5.229.661
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	104.363
	<u>4.174.194</u>	<u>5.334.094</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(457.557)	(225.849)
Deuda neta	3.716.637	5.108.245
Total patrimonio neto	7.091.411	6.467.547
Capital total	<u>10.808.048</u>	<u>11.575.792</u>
Ratio de apalancamiento	34%	44%

Las principales fuentes de apalancamiento son las instituciones financieras.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

(a) *Deterioro de cuentas por cobrar*

La Administración de la Compañía decidió no considerar el registro de las pérdidas crediticias esperadas bajo los lineamientos establecidos en la NIIF 9, debido a la realidad crediticia de sus clientes que no han presentado riesgos importantes de incobrabilidad.

(b) *Vida útil propiedades de inversión*

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 2.8.

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

(c) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.9.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

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

	2019		2018	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	457.557	-	225.849	-
Total activos financieros	457.557	-	225.849	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras	1.154.264	3.019.833	1.055.563	4.174.098
Otras cuentas por pagar	97	-	70	-
Total pasivos financieros	1.154.361	3.019.833	1.055.633	4.174.098

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen elementos medidos a valor razonable. El valor en libros de los instrumentos financieros se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de los mismos.

EKOPARK-DOS S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja general	5.021	-
Banco Guayaquil S.A. (1)	452.536	225.849
	<u>457.557</u>	<u>225.849</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el efectivo mantenido en la institución financiera es de libre disponibilidad.

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes(1)	<u>14.270</u>	<u>30.735</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente a los arriendos por cobrar a: i) Cerro-Quebrado S.A. US\$9.762 (2018: por US\$9.478); y, Reliance S.A. Agencia Asesora Productora de Seguros por US\$2.625 (2018: por US\$2.499).

Ver antigüedad de cartera al 31 de diciembre a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Por vencer</u>	14.014	9.478
<u>Vencidas</u>		
De 30 a 60 días	256	21.257
	<u>14.270</u>	<u>30.735</u>

En lo referente al modelo de Pérdidas Crediticias Esperadas, la Administración de la Compañía consideró no efectuarlo debido a la calidad crediticia y al nivel de riesgo de sus clientes, las cuales no presentan índices de pérdida o deterioro en años anteriores, por este motivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía consideró que no existe deterioro en su cartera comercial.

EKOPARK-DOS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)****8. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto al Valor Agregado (1)	-	204.792
Retenciones en la fuente del Impuesto al Valor Agregado -IVA (1)	140.135	473.019
	<u>140.135</u>	<u>677.812</u>

- (1) El 30 de mayo de 2019 el Servicio de Rentas Internas (SRI) mediante la resolución No. 11701209RDEV235293 resuelve disponer de la emisión de una nota de crédito desmaterializada por el valor de US\$447.542 por concepto de crédito tributario por retenciones del IVA no compensadas en los períodos 2015 hasta el 2018. El saldo restante se espera recuperar durante el 2020.

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

<u>Descripción</u>	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Derechos de construcción</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2018				
Costo	2.356.655	9.373.959	750.634	12.481.248
Depreciación acumulada	-	(574.324)	(39.617)	(613.941)
Valor en libros	<u>2.356.655</u>	<u>8.799.635</u>	<u>711.017</u>	<u>11.867.307</u>
Movimiento 2018				
Adiciones	-	71.909	-	71.909
Depreciación	-	(324.033)	(25.021)	(349.054)
Valor en libros al 31 de diciembre del 20	2.356.655	8.547.511	685.996	11.590.162
Al 31 de diciembre del 2018				
Costo	2.356.655	9.445.868	750.634	12.553.157
Depreciación acumulada	-	(898.357)	(64.638)	(962.995)
Valor en libros	<u>2.356.655</u>	<u>8.547.511</u>	<u>685.996</u>	<u>11.590.162</u>
Movimiento 2019				
Depreciación	-	(325.766)	(25.021)	(350.787)
Valor en libros al 31 de diciembre del 20	2.356.655	8.221.745	660.975	11.239.375
Al 31 de diciembre del 2019				
Costo	2.356.655	9.445.868	750.634	12.553.157
Depreciación acumulada	-	(1.224.124)	(89.659)	(1.313.783)
Valor en libros	<u>2.356.655</u>	<u>8.221.745</u>	<u>660.975</u>	<u>11.239.375</u>

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las propiedades de inversión comprenden de un terreno con una área de 2.990,62m² que fue aportado por sus accionistas en la Escritura de Constitución de la Compañía del 22 de diciembre del 2014, en dicho terreno se construyó el edificio denominado Torre Dos compuesto de 9 pisos, 5 subsuelos, bodegas y una terraza, que forma parte del complejo financiero "Ekopark" ubicado en las Av. Simón Bolívar y Av. Nayón frente al redondel del Ciclista. Los derechos de construcción corresponden a valores cancelados por los accionistas para obtener los permisos municipales de construcción que fueron posteriormente transferidos a la Compañía como aportes futuras capitalizaciones en años anteriores. Las propiedades de inversión se arriendan a distintas compañías bajo arrendamientos operativos con rentas pagaderas mensualmente.

Los pagos mínimos por arrendamiento de propiedades de inversión son los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2020	2.210.344	2.210.344
2021	1.843.876	1.843.876
2022	1.519.860	1.519.860
2023	1.488.640	1.488.640
2024	1.348.466	1.348.466
2025	1.348.466	1.348.466
	<hr/> <u>9.759.654</u>	<hr/> <u>9.759.654</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía mantiene propiedades de inversión entregadas en garantía por el préstamo obtenido con el Banco Guayaquil S.A. (Ver Nota 20).

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la composición es la siguiente:

Institución Financiera	Capital	Emisión	Fecha Vencimiento	Plazo en días	Tasa	2019	2018
Banco de Guayaquil S.A. (1)	7.700.000	20-Apr-16	20-Mar-23	2.525	9,00%	<u>4.174.098</u>	<u>5.229.661</u>
Porción corriente						1.154.264	1.055.563
Porción no corriente						<u>3.019.833</u>	<u>4.174.098</u>
						<hr/> <u>4.174.098</u>	<hr/> <u>5.229.661</u>

- (1) Con fecha 20 de abril del 2016, se obtuvo un préstamo por US\$7.700.000 con el Banco Guayaquil S.A. para la construcción del edificio denominado Ekopark Dos S.A. Dicha obligación se encuentra garantizada por la hipoteca del terreno y el edificio (Ver Nota 20).

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Los vencimientos de las obligaciones financieras son las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
2019	-	1.055.563
2020	1.154.264	1.154.264
2021	1.266.647	1.266.647
2022	1.386.431	1.386.431
2023	366.755	366.755
	<u>4.174.098</u>	<u>5.229.661</u>

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2019 y 2018 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas).

(a) Saldos

<u>Sociedad</u>	<u>Transacción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por pagar corto plazo			
Referencecorp S.A. (1)	Dividendos	-	104.300
Inmobiliaria Torre Vieja S.A. (1)	Dividendos	-	63
		<u>-</u>	<u>104.363</u>

(1) Corresponde a la distribución de dividendos según actas de Junta Generales Extraordinarias del 16 de noviembre del 2018 y 4 de junio del 2019.

(b) Transacciones

<u>Sociedad</u>	<u>Transacción</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Transacciones			
Inmobiliaria Torrevieja S.A.	Dividendos	355	-
Referencecorp S.A. (1)	Dividendos	611.242	-
DK Management Services S.A. (2)	Otros	446.199	-
Ekron construcciones S.A.	Comercial	-	66.257
		<u>1.057.796</u>	<u>66.257</u>

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde a la distribución de dividendos de los periodos 2016 y 2017 por US\$ 104.301 y US\$ 506.941 según Actas de Junta General Extraordinaria de Accionistas del 16 de noviembre del 2018 y 4 de junio de 2019.
- (2) Corresponde a la venta de la nota de crédito desmaterializada por devolución del IVA por US\$446.199 a la Compañía DK Management Services S.A.

(c) Remuneraciones al personal clave de la gerencia

La Administración de la Compañía incluye miembros clave que son las Gerencias. A continuación se presentan los costos por remuneraciones por los ejecutivos principales de la Compañía durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre:

<u>Detalle</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos y salarios	<u>4.800</u>	<u>4.800</u>

12. IMPUESTOS POR PAGAR

La composición de los impuestos por pagar es la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta por pagar	207.165	91.423
Retenciones en la fuente por pagar	106	101
	<u>207.272</u>	<u>91.524</u>

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

(Véase página siguiente)

EKOPARK-DOS S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nokia Solutions and Networks Ecuador S.A.	35.532	35.532
China International Water & Electric Corp CWE	20.706	20.706
Otecel S.A.	20.475	24.614
Cerro-Quebrado S.A.	18.217	18.217
Ecuadorfortescue S.A.	11.508	11.508
Banco de la Producción S.A. Produbanco	9.339	9.339
Glenmark - Pharmaceuticals Ecuador S.A.	7.288	7.288
Reliance S.A. Agencia Asesora Productora de Seguros	4.981	4.981
Otros menores	7.879	7.879
	<hr/> <u>135.925</u>	<hr/> <u>140.064</u>

14. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2016 al 2019 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2019 y 2018 se determinó como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	1.508.221	1.309.655
Más: Gastos no deducibles	271	376
Base imponible total	<hr/> 1.508.492	<hr/> 1.310.031
Tasa de impuesto a la renta 25%	377.123	327.508
Impuesto a la renta calculado	<hr/> 377.123	<hr/> 327.508
Anticipo determinado	-	69.286
Total impuesto a la renta del año	<hr/> <u>377.123</u>	<hr/> <u>327.508</u>

Hasta el ejercicio fiscal 2018 se debió determinar un anticipo mínimo de Impuesto a la Renta y comparar este valor con el Impuesto a la Renta efectivamente causado; el mayor de los dos valores constituía el pago definitivo del Impuesto a la Renta. Sin perjuicio de

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

ello, en caso de que el Impuesto a la Renta causado hubiere sido superior a la Tasa Impositiva Efectiva (TIE) pero inferior al Anticipo determinado, se podía solicitar la devolución de la diferencia entre éstos. De acuerdo a lo anotado, la Compañía registró como Impuesto a la Renta causado el impuesto calculado.

A partir del ejercicio fiscal 2019, el cálculo del anticipo de Impuesto a la Renta se efectúa bajos los mismos parámetros, pero adicionalmente se deducen, para su determinación, las retenciones en la fuente efectuadas a la Compañía y en el caso de que el anticipo calculado fuere superior al Impuesto a la Renta causado, dicho exceso podrá ser sujeto de devolución ante el SRI.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta causado	377.123	327.508
Menos		
Retenciones en la fuente efectuadas	(169.958)	(160.668)
Crédito tributario años anteriores fuente	-	(75.417)
Saldo por pagar (Ver Nota 12)	<u>207.165</u>	<u>91.423</u>

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por contribuyente siempre y cuando sean exportadores habituales, dedicarse a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y las compañías de turismo receptivo.

Reconciliación de la tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2019 y 2018 se muestra a continuación:

(Véase página siguiente)

EKOPARK-DOS S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	1.505.929	1.309.655
Tasa impositiva vigente	<u>25%</u>	<u>25%</u>
	376.482	327.414
Efectos fiscales al calcular la ganancia fiscal:		
Gastos no deducibles	<u>641</u>	<u>94</u>
Impuesto a la renta calculado y causado	377.123	327.508
Tasa efectiva	<u>25%</u>	<u>25%</u>

(e) Impuesto a la renta diferido

Dada la naturaleza de las operaciones de la Compañía no se han determinado diferencias temporales que impliquen cálculo de impuesto a la renta diferido

(f) Otros asuntos

“Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”: El 31 de diciembre de 2019 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 111, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno:

- Están exentos para la determinación de impuesto a la renta, los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos, inclusive en los casos en los que dicha capitalización se genere por efectos de la reinversión de utilidades.
- También están exentos del impuesto a la renta las utilidades, rendimientos o beneficios de las sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, o cualquier otro vehículo similar, cuya actividad económica exclusivamente sea la inversión y administración de activos inmuebles, con el cumplimiento de ciertos requisitos.
- Las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales, siempre que, para estas últimas, se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Se refieran al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa; y,

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- b) Los aportes en efectivo de estas provisiones sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores."
- Las personas naturales que tengan ingresos netos mayores a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$100.000,00), solo podrán deducir sus gastos personales de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas debidamente certificadas o avaladas por la autoridad sanitaria nacional competente.
- Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a (US\$1.000.000) en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, calculada de acuerdo a los ingresos declarados en el 2018, con tarifas que van entre el 0,10% hasta 0,20%, en ningún caso esta contribución será superior al veinte y cinco por ciento (25%) del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible.
- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- En el caso que la distribución se realice a personas naturales residentes fiscales en el Ecuador, el ingreso gravado formará parte de su renta global. Las sociedades que distribuyan dividendos actuarán como agentes de retención del impuesto aplicando una tarifa de hasta el veinte y cinco por ciento (25%) sobre dicho ingreso gravado, conforme la resolución que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas;
- En el caso de que la sociedad que distribuye los dividendos incumpla el deber de informar sobre su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, con la máxima tarifa de impuesto a la renta aplicable a personas naturales.
- Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos emprendedores que cumplan con la condición de microempresas, y de acuerdo a las disposiciones contenidas en la ley.

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los contribuyentes determinarán el impuesto a la renta aplicando la tarifa del dos por ciento (2%) sobre los ingresos brutos del respectivo ejercicio fiscal exclusivamente respecto de aquellos ingresos provenientes de la actividad empresarial. Los ingresos percibidos por las microempresas por fuentes distintas a la actividad empresarial se sujetarán al régimen general del impuesto a la renta y será de aplicación obligatoria para las microempresas. Ciertas actividades económicas como la inmobiliaria y la de servicios profesionales, no pueden acogerse a este régimen.

- Se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en las adquisiciones locales o importaciones de los bienes que pasen a formar parte de su activo fijo; o de los bienes, de las materias primas o insumos y de los servicios, siempre que tales bienes y servicios se destinen únicamente a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados con este impuesto, que podrá ser usado hasta en cinco (5) años contados desde la fecha de exigibilidad de la declaración.

“Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal” El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo
- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018. Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.
- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
 - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.
- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.
- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.
- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

“Código del Trabajo”: El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

De acuerdo con la Gerencia de la Compañía, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

15. CAPITAL SOCIAL

(Véase página siguiente)

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 comprende 4,678,166 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una, que totalizan US\$4.678.166.000; siendo sus accionistas personas jurídicas, de acuerdo con el siguiente detalle:

Nombre	Nacionalidad	Participación
REFERENCECORP S.A.	Ecuatoriana	99%
INMOBILIARIA TORREMEJA S.A.	Ecuatoriana	1%

16. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

17. INGRESOS – CONTRATOS CON CLIENTES

(a) Ingresos procedentes de contratos con clientes

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arriendamientos (1)	<u>2.373.301</u>	<u>2.292.070</u>
(1) Corresponden a los ingresos por servicios de arrendamientos de las oficinas del edificio denominado Torre Dos, de acuerdo a los contratos suscritos con los clientes (Ver Nota 21).		

(b) Pasivos de contratos – Clientes

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, corresponde a los servicios de arriendos cobrados por anticipados, como detallamos a continuación.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingreso diferidos (1)	<u>244.564</u>	<u>493.450</u>
Porción corriente	130.434	299.226
Porción no corriente	114.130	194.224
	<u>244.564</u>	<u>493.450</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019, los ingresos diferidos constituyen los arriendos cobrados por anticipados de las siguientes Compañías: i) China International Water & Electric CORP-CWE por US\$244.564, (Para el 2018 a: Nestle Ecuador S.A. por US\$ 100.679; ii) China International Water & Electric CORP. -CWE por US\$374.998; Glenmark-Pharmaceuticals Ecuador S.A. por US\$12.019; y, Ecuadorfortescue S.A. por US\$5.754), (Ver Nota 21)

Movimiento del ingreso diferido

Saldo al 1 de enero de 2018	777.176
Adición	76.846
Ingreso reconocido	<u>(360.572)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>493.450</u>
 Movimiento del 2019	 493.450
Ingreso reconocido	<u>(248.886)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>244.564</u>

No se han presentado cambios significativos en los pasivos de contratos durante los años 2019 y 2018.

18. GASTOS ADMINISTRATIVOS

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

(Véase página siguiente)

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depreciacion y amortizacion	350.787	349.054
Tasas y contribuciones (1)	104.181	139.285
Honorarios profesionales (2)	26.726	23.746
Seguros	16.923	17.914
Mantenimiento	3.858	1.435
Comisiones	-	6.234
Otros menores	2.046	2.222
	<hr/> <u>504.521</u>	<hr/> <u>539.889</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente a: i) impuesto predial por US\$59.916 (2018 por US\$111.156); ii) impuesto a la patente municipal por US\$17.080 (2018 por US\$110); iii) al impuesto sobre el total de los activos por US\$16.912 (2018 por US\$17.587); y, iv) contribuciones por US\$12.563 (2018 por US\$10.431).
- (2) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde principalmente a los pagos realizados a la Compañía Corficonta S.A. por servicios contables por US\$10.800 (2018 por US\$11.000) y a la Sra. Vaca Fuentes Verónica por honorarios gerenciales el valor de US\$4.800 (2018 por US\$4.800).

19. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2019, corresponden a los intereses pagados por los préstamos mantenidos con Banco Guayaquil S.A. por US\$411.332 (2018: US\$443.940).

20. GARANTÍAS

La Compañía ha constituido la siguiente garantía con el Banco Guayaquil S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

<u>Tipo</u>	<u>Tipo</u>	<u>Monto</u>
Terreno y edificio	Hipotecario	13.698.338

21. CONTRATOS

- Con fecha 24 de marzo de 2015, se suscribió un contrato de arrendamiento con la Compañía Nestle Ecuador S.A. del primero al quinto piso del edificio ubicado en la ciudad de Quito en las Av. Simón Bolívar y Av. Nayón, el mismo que se compromete

EKOPARK-DOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

a entregar el valor de US\$528.565 de forma anticipa que serán descontados desde el 1 de marzo del 2016 a razón de US\$12.585 de forma mensual durante 42 meses.

- Con fecha 22 de abril de 2015, se suscribió un contrato de arrendamiento con el Banco de la Producción S.A. Produbanco Grupo Promerica del subsuelo 1 del edificio ubicado en la ciudad de Quito en las Av. Simón Bolívar y Av. Nayón, con un plazo de 10 años, las partes acuerdan un canon mensual de US\$4.046 con un incremento a partir del 2 año del 4% al 8% de acuerdo al índice de precio al Consumidor que publica el INEN, se estableció una garantía de US\$9.339 por el buen uso de las instalaciones.
- Con fecha 28 de octubre de 2015, se suscribió un contrato de arrendamiento con la Compañía Conauto S.A. del sexto piso del edificio ubicado en la ciudad de Quito en las Av. Simón Bolívar y Av. Nayón, con un plazo de 5 años, las partes acuerdan un canon mensual de US\$25.692,20 y adicional US\$1.040 por el arriendo de 13 parqueaderos, con un incremento del 5% a partir del 2do año.
- Con fecha 1 de enero de 2016, se suscribió un contrato de arrendamiento con la Compañía Nokia Solutions and Networks Ecuador S.A. del octavo piso del edificio ubicado en la ciudad de Quito en las Av. Simón Bolívar y Av. Nayón, con un plazo de 5 años, las partes acuerdan un canon mensual de US\$17.765,82 con un incremento a partir del 2do año del 4% al 6% de acuerdo al índice de precio al Consumidor que publica el INEN, se estableció una garantía de US\$ US\$35.531,64 por el buen uso de las instalaciones.
- Con fecha 11 de octubre de 2016, se suscribió un contrato de arrendamiento con la Compañía China Internacional Water & Electric Corp CWE del séptimo piso del edificio ubicado en la ciudad de Quito en las Av. Simón Bolívar y Av. Nayón, con un plazo de 5 años, el mismo que se compromete a entregar el valor de US\$652.170,81 de forma anticipa que serán descontados de forma mensual durante 60 meses, se estableció una garantía de US\$ US\$20.706 por el buen uso de las instalaciones.

22. EVENTOS SUBSECUENTES

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

