

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultado integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
Sucursal	-	Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador)

Q Av. Amazonas N21-147 y Robles, Of. 804 y 806

T +593 (2) 2525 547

Quito - Ecuador EC170526

G Av. Francisco de Orellana y Miguel H. Alcívar,
Centro Empresarial Las Cámaras, Of. 401

T +593 (4) 2683 759

Guayaquil - Ecuador EC090506

www.moorestephens.ec

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Apoderada Especial de:

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

Quito, 26 de abril del 2018

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador) al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador) de acuerdo con el Código de ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

A la Apoderada Especial
Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador)
Quito, 26 de abril del 2018

Otra información

La Administración de la Sucursal es la responsable por la preparación del informe anual de la Apoderada Especial a la Junta General de Accionistas, que no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría sobre los mismos. A la fecha de este informe no hemos recibido esta información y estamos en espera que sea puesta a nuestra disposición con posterioridad.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Sucursal, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional, y considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros con nuestro conocimiento obtenido durante el desarrollo de nuestra auditoría y que deban ser reportadas.

Cuando obtengamos el informe de la Apoderada Especial a la Junta General de Accionistas, si existiera un error material en esta información, es nuestra obligación reportar este asunto a los Accionistas de la Sucursal.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

La Administración de la Sucursal es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad la Sucursal para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Sucursal o de cesar sus operaciones, o bien no exista alguna otra alternativa realista.

La Administración de Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador), es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Sucursal.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales sí, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

A la Apoderada Especial
Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador)
Quito, 26 de abril del 2018

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Sucursal.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sucursal para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sucursal deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

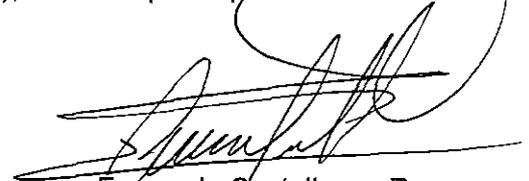
Comunicamos a los responsables de la Administración de la Sucursal en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

A la Apoderada Especial
Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador)
Quito, 26 de abril del 2018

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador), se emite por separado.


Número de Registro en la
Superintendencia de
Compañías, Valores y
Seguros: SC-RNAE-2-760


Fernando Castellanos R.
Representante Legal
No. de Registro: 36169

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a <u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo	6	1.243.021	86.599
Cuentas por cobrar	7	-	2.998.643
Cuentas por cobrar relacionadas	13	105.000	800.000
Anticipos por liquidar	8	62.092	56.367
Total del activo corriente		1.410.113	3.941.609
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar relacionadas	13	1.925.233	1.509.281
Inventarios en construccion	9	3.466.586	3.804.137
Propiedad y equipo		1.140	-
Activos Intangibles		231	1.485
Inversiones en asociadas	10	5.530.049	4.933.308
Total activos no corrientes y total activos		12.333.352	14.189.820
PASIVOS			
Pasivos Corrientes			
Proveedores	11	625.658	1.894.851
Impuestos por pagar	12	11.717	1.212.866
Total del pasivo corriente y total pasivos		637.375	3.107.717
Patrimonio			
Capital social	15	7.929.544	7.929.544
Reserva legal	16	342.978	-
Resultados acumulados	16	3.423.455	3.152.559
Total Patrimonio		11.695.977	11.082.103
Total pasivo y patrimonio		12.333.352	14.189.820

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Julieta Troya Moncayo
Apoderada Especial

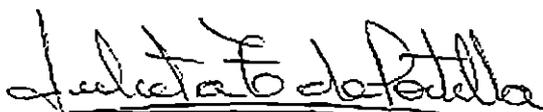

Jorge Betancourt
Contador General

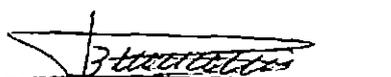
PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ventas	2.13	2.365.527	27.700.000
Costo de ventas	2.13	<u>(2.048.212)</u>	<u>(22.399.348)</u>
Utilidad bruta		317.315	5.300.652
Gastos Operativos:			
Gastos de administración	17	(279.183)	(604.338)
Gastos de ventas	17	<u>-</u>	<u>(482)</u>
Utilidad operacional		38.132	4.695.832
Otros ingresos (gastos), netos	18	<u>586.610</u>	<u>(67.630)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		624.742	4.628.202
Impuesto a la renta	14	<u>(10.868)</u>	<u>(1.198.422)</u>
Utilidad neta y resultado integral del año		<u>613.874</u>	<u>3.429.780</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Julieta Troya Moncayo
Apoderada Especial

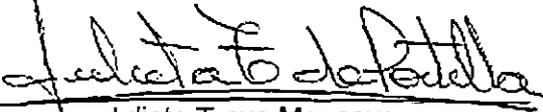

Jorge Betancourt
Contador General

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital asignado</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2016	7.929.544	-	(277.221)	7.652.323
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	3.429.780	3.429.780
Saldo al 31 de diciembre del 2016	7.929.544	-	3.152.559	11.082.103
Establecimiento de reservas	-	342.978	(342.978)	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	613.874	613.874
Saldo al 31 de diciembre del 2017	<u>7.929.544</u>	<u>342.978</u>	<u>3.423.455</u>	<u>11.695.977</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Julieta Troya Moncayo
Apoderada Especial

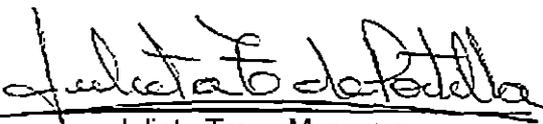

Jorge Betancourt
Contador General

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	2017	2016
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes		5.637.494	24.338.470
Efectivo pagado a proveedores		(3.865.249)	(22.863.907)
Otros ingresos, netos		586.610	(67.630)
Impuestos pagados		(1.201.149)	130.240
Efectivo neto provisto por actividades de operación		1.157.705	1.537.173
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedad y equipo		(1.283)	-
Adiciones de inversiones en acciones, neto	10	-	(1.518.008)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(1.283)	(1.518.008)
Efectivo y Equivalente de Efectivo			
Incremento neto de efectivo y equivalentes		1.156.422	19.165
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	86.599	67.434
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	1.243.021	86.599

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Julieta Troya Moncayo
Apoderada Especial

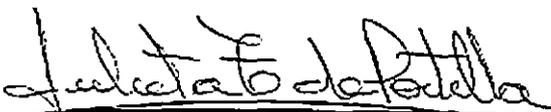

Jorge Betancourt
Contador General

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	2017	2016
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes del impuesto a la renta		624.742	4.628.202
Transacciones que no representan desembolsos de efectivo:			
Depreciación		143	-
Amortización		1.253	1.486
Valor Patrimonial Proporcional, neto	10	(596.741)	(2.782)
Impuesto al Valor Agregado		-	123.573
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar, neto		2.594.372	(3.982.618)
Inventarios		337.551	(15.688.189)
Otros activos		(5.725)	621.088
Documentos y cuentas por pagar		(1.797.889)	15.836.413
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>1.157.705</u>	<u>1.537.173</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Julieta Troya Moncayo
Apoderada Especial


Jorge Betancourt
Contador General

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA es una Compañía de nacionalidad Costarricense constituida el 20 de noviembre del 2012. Con fecha 28 de enero del 2015 mediante resolución No. SCV.IRQ.DRASD.SAS.2016.0198, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros concede a PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA el permiso para operar en Ecuador bajo la modalidad de Sucursal. PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA legaliza su domiciliación en Ecuador, Distrito Metropolitano de Quito, en el Registro Mercantil mediante tramite 10252 de fecha 18 de febrero del 2015.

El objeto social de la Sucursal es: comercio y/o administración de bienes raíces, vender, comprar, hipotecar, gravar, disponer libremente de bienes inmuebles y muebles, en específico desarrollar el proyecto inmobiliario EKOPARK ubicado en la Av. Simón Bolívar y vía antigua a Nayón de la parroquia Nayón (antes Zámbriza), cantón y ciudad de Quito, Provincia de Pichincha; el cual incluye la construcción de 5 torres de oficinas.

En años anteriores, la Sucursal recibió como aporte de capital cuatro terrenos por un valor de US\$7.919.544 (Ver Nota 15), los cuales fueron activados con base a la resolución de la Asamblea General Extraordinaria celebrada en la Matriz el 29 de mayo del 2015. Al 31 de diciembre de 2016, dicho aporte al capital asignado está pendiente de formalizar en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. En 2015, uno de los terrenos (Lote 1.3) fue entregado como aporte de capital a la compañía Ekopark - Tres S.A. (Ver 1.3 siguiente).

1.2 Transacciones Importantes

Ventas de pisos 4 y 5 – Torre 4

De acuerdo a la escritura de promesa de compraventa de fecha 10 de agosto de 2017, Promotora Ekopark Sociedad Anónima vendió a Chubb Seguros Ecuador S.A., espacios de oficinas ubicados en la planta baja (127,47 m²), cuarto piso (691,79 m²) (incluye terraza de 570,28 m²), quinto piso (691,79 m²), 23 estacionamientos y 4 bodegas del Edificio "Torre 4" en la Av. Simón Bolívar y Vía antigua a Nayón, que forma parte del proyecto inmobiliario denominado EKO PARK, cuyo precio total fue pactado en US\$4.731.054, el pago se realizará de la siguiente manera: el 50% del precio es decir US\$2.365.527 se cancelará a Promotora Ekopark Sociedad Anónima y el 50% restante a Referencecorp S.A., los pagos se realizarán mediante un anticipo de US\$1.182.764 y el pago final simultáneamente a la suscripción del contrato por el mismo valor.

Con fecha 13 de octubre del 2017, Promotora Ekopark Sociedad Anónima, suscribió la declaratoria de propiedad horizontal de la Torre 4 del Proyecto Ekopark, el cual está constituido por: i) cuatro locales comerciales, ii) 8 oficinas, iii) 353 estacionamientos y iv) diez bodegas según constan en los planos y cuadros de áreas y alícuotas aprobados.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Venta de Torre 1 - Ekopark

De acuerdo a la escritura de promesa de compraventa de fecha 28 de diciembre de 2016, Promotora Ekopark Sociedad Anónima vendió a Banco de la Producción S.A. PRODUBANCO Grupo Promérica el bien inmueble ubicado en el Lote 1.1 ubicado en la Av. Simón Bolívar y Vía antigua a Nayón, conocida como Torre 1, que forma parte del proyecto urbanístico especial denominado EKO PARK – UDLA, mismo que consta de planta baja, 7 pisos, 5 subsuelos con 422 parqueaderos, además en el subsuelo 1 existe un salón de uso múltiple, área para el blindado y un área de generadores y transformadores y 72 bodegas del Centro Corporativo Ekopark, cuya superficie total es de 3.764 metros cuadrados y cuyo monto fue pactado en US\$27.700.000, mismos que fueron liquidados con anticipos recibidos para la construcción y cuyo saldo pendiente de pago al 31 de diciembre de 2016 fue de US\$2.998.240.

1.3 Inversiones en acciones

La Sucursal durante el año 2016 efectuó inversiones en acciones en Ekopark - Cuatro S.A. equivalente a 300.000 acciones (50% de participación) con un valor nominal de un dólar cada acción. Dicha inversión está conformada por aportes adicionales en efectivo por US\$1.139.360 y la parte proporcional de los costos incurridos en el intercambiador de El Ciclista por US\$341.028. Dichos valores se encuentran como aportes futuras capitalizaciones en Ekopark 4. Dichas inversiones a su costo inicial comprenden US\$1.480.388. Ver además Nota 10.

La Sucursal durante los años 2016 y 2015 efectuó inversiones en acciones en Ekopark - Tres S.A. equivalente a 3.152.920 acciones (50% de participación) con un valor nominal de un dólar cada acción. Dicha inversión está conformada por un aporte de terreno de 2.049 mtrs² por US\$1.612.518, aportes en efectivo por US\$1.163.422, y; la parte proporcional de los costos incurridos en el intercambiador de El Ciclista por US\$376.980. Ver además Nota 10. Dichas inversiones a su costo inicial comprenden US\$3.152.920.

1.4 Situación financiera del país

La economía ecuatoriana tuvo un mejor desempeño durante el año 2017, con previsiones de crecimiento mayores a las proyectadas (1,5% del PIB según la fuente oficial del Banco Central del Ecuador), fomentado en buena parte por la mejora continua de los precios referenciales de petróleo, el incremento de la exportaciones a raíz de la firma del Tratado de Libre Comercio con la Unión Europea y la eliminación prevista de las sobretasas arancelarias y los 2 puntos de disminución del IVA que generaron un mayor dinamismo en la economía. Adicionalmente, estas situaciones, más las estrategias Gubernamentales de reordenamiento de las finanzas públicas, la priorización de las inversiones estatales, el fomento de la inversión extranjera, la emisión de bonos del estado y obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, han influido positivamente en la reducción del riesgo país y la mejora de las condiciones económicas que se presentaron en años anteriores.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Sucursal considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones de la Sucursal.

1.5 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha 23 de abril del 2018 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Asamblea General Extraordinaria 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 NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre 2017 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Sucursal al 31 de diciembre del 2017 y 2016 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 Sucursal 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 Sucursal. 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.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

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 Sucursal 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:

(Véase página siguiente)

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 28	Mejora. Medición de las participadas al valor razonable	1 de enero del 2018
NIC 40	Enmienda. Transferencias de propiedades de inversión.	1 de enero del 2018
NIIF 1	Mejora. Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.	1 de enero del 2018
NIIF 2	Enmienda: Clasificación y medición de las operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero del 2018
NIIF 4	Enmiendas relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros).	1 de enero del 2018
NIIF 9	Mejora. Revisión final a la NIIF 9 (instrumentos financieros) que reemplaza a las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero del 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros). Esta norma reemplaza a la NIC 11 y NIC 18.	1 de enero del 2018
CINIIF 22	Interpretación: Efectos de las variaciones de los tipos de cambio.	1 de enero del 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero del 2019
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero del 2019
NIIF 3 y NIIF 11	Enmienda. La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa	1 de enero del 2019
NIC 12	Enmienda. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto	1 de enero del 2019
NIC 23	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.	1 de enero del 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta	1 de enero del 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero del 2019
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4	1 de enero del 2021

La Administración considera que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, no generarán un impacto significativo en los estados financieros de la Sucursal en el ejercicio de su aplicación inicial.

En relación a la NIIF 9 y NIIF 15, la Administración efectuó un análisis y concluyó que no hay un impacto significativo, en base a lo siguiente:

- NIIF 15: las transacciones de ventas presentan de manera general una sola obligación de desempeño que es claramente identificable; tampoco existen costos incurridos para obtener y cumplir con la generación de sus ingresos, por lo tanto, no se esperan efectos importantes en la aplicación de esta norma.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

- NIFF 9: Su principal instrumento financiero es la cartera compuesta por cuentas por cobrar a Casa Matriz (Costa Rica) por desembolsos entregados para el pago de la obligación financiera contraída de los terrenos aportados a Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador); las pérdidas por deterioro presentan un comportamiento histórico bajo, sin embargo; la Administración se encuentra analizando la forma de recuperar estos valores sin que incurran en pérdidas esperadas futuras

2.3 Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Sucursal 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 Sucursal.

2.4 Efectivo

Comprende el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

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

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Sucursal mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar" y, mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y Cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales y a compañías relacionadas. 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 no corriente del estado de situación financiera.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento -

La Sucursal reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Sucursal valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(a) Préstamos y Cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Sucursal presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la venta del Edificio del Centro Corporativo Ekopark Torre 1 al Banco de la Producción Produbanco S.A. Grupo Promerica. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se liquidan en el corto plazo.
- (ii) Cuentas por cobrar partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por desembolsos realizados a Casa Matriz (Costa Rica) para el pago de los terrenos que adquirido (Ver Nota 13). Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues se liquidarán en el corto plazo.

(b) Otros pasivos financieros:

(Véase página siguiente)

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Sucursal presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Proveedores: Son obligaciones pendientes de pago por: i) retención del 5% de los honorarios como garantía de Ekron Construcciones S.A. por el cumplimiento de sus obligaciones, este valor será devuelto al momento de finalizar la construcción del edificio, ii) los costos y gastos pendientes de liquidar por el contrato de construcción del proyecto Edificio de oficinas Torre 1 Ekopark suscrito con Ekron Construcciones S.A. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en el corto plazo, y iii) los costos y gastos pendientes de liquidar por la Declaratoria de Propiedad Horizontal de la Torre 1 del proyecto Ekopark.

2.5.3 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 Sucursal transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Sucursal especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5.4 Deterioro de activos financieros

La Sucursal establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Sucursal no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Administración consideró que no fue necesario el registro de provisiones por deterioro de los activos financieros.

2.6 Inventarios en Construcción

Los inventarios en construcción se componen del terreno y las construcciones en curso, los terrenos fueron registrados inicialmente al valor del capital asignado basados en avalúos practicados por peritos calificados e independientes más los costos directamente relacionados para su puesta en condiciones de construcción.

Las Construcciones en curso corresponden a: i) Costos directos como: los honorarios de la dirección técnica, la administración y la fiscalización, y; ii) Costos indirectos como: los

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

honorarios de estudios estructurales, eléctricos, telefónicos, legales y demás honorarios correspondientes a especialidades específicas, costos financieros netos de acuerdo a la NIC No. 23, entre otros. Las partidas de construcciones en curso se clasifican como inventarios disponibles para la venta una vez que se haya completado la construcción.

2.7 Inversiones en asociadas

Corresponde a la participación del 50% en Ekopark – Tres y Ekopark Cuatro, en los que mantienen influencia significativa. Dichos valores se presentan al valor patrimonial proporcional utilizando el método de la participación a través de estados financieros no auditados con corte al 31 de diciembre de cada periodo.

2.8 Deterioro de activos no financieros (inversiones en asociadas)

Los activos no financieros (inversiones en subsidiarias) 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 Sucursal 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 Sucursal evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.9 Propiedad y equipos

Se registran al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo.

La depreciación de los activos fijos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las vidas útiles estimadas de los activos fijos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Equipos de comoputación	3

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.
- (j) 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 activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

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.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Sucursal 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 Sucursal 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.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Ventas de inmuebles: Corresponde a la venta de la Torre 1 (2016) y alícuotas de los pisos 4 y 5 de la Torre 4 (2017), correspondientes al proyecto Ekopark, las mismas que se reconocen cuando la Sucursal transfiere al comprador los riesgos, beneficios y propiedad de dicho inmueble y suscribe la escritura de compra y venta correspondiente.

Durante el año 2017 se efectuó la venta de los pisos 4 y 5 pertenecientes a la Torre 4 del Proyecto Ekopark por un valor de US\$2.365.527, mismos que generaron un costo de ventas de US\$2.048.212. Dicha venta constituye el total de ingresos de la Sucursal al 31 de diciembre de 2017. Ver nota 1.2.

Durante el año 2016 se efectuó la venta del proyecto Edificio de oficinas Torre 1 Ekopark con fecha 28 de diciembre de 2016 a Banco de la Producción S.A. Produbanco Grupo Promerica por un valor de US\$27.700.000 mismos que generaron un costo de ventas de US\$22.399.348. Dicha venta constituye el total de ingresos de la Sucursal al 31 de diciembre de 2016. Ver nota 1.2.

2.13 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".

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero

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

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los departamentos de crédito, tesorería y finanzas tienen a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas a nivel corporativo y/o la Gerencia General, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Sucursal. Casa Matriz proporciona por escrito principios para la administración general de riesgos así como políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como 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.

El área de finanzas tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Gerencia General, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Sucursal.

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo

Debido a que la Sucursal no registra pasivos que generen intereses a tasas fijas o variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

(ii) Riesgo de precio y 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.

La Sucursal actualmente mantuvo como único proveedor a Servicios Ekron Construcciones S.A., por lo tanto su riesgo de concentración fue considerable.

(b) Riesgo de crédito

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

Respecto al banco e institución financiera donde se mantiene el efectivo, tiene calificación de riesgo independiente que denota niveles de solvencia y respaldo adecuado; dicha calificación en general supera la calificación "A".

La Sucursal mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en la siguiente institución financiera:

(Véase página siguiente)

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Entidad financiera	Calificación	
	2016	2015
Banco de la Producción S.A. Produbanco Grupo Promérica (1)	AAA-	AAA-

(1) Calificaciones de riesgo emitidas por la agencia calificadora Bank Watch Rating y PCR Pacific S.A.

No existen riesgos de crédito en las cuentas por cobrar con Banco de la Producción S.A. Grupo Promerica producto de la venta del edificio, debido a que el mismo fue liquidado en enero del 2017.

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales y de los aportes realizados por sus clientes para la ejecución de los proyectos. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Sucursal se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

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 Sucursal mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno se administra la liquidez tomando en consideración la elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

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

	Corriente	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores	<u>625.658</u>	<u>1.894.851</u>

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Sucursal 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.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Sucursal 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 Sucursal.
- 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 Sucursal en los productos más rentables.

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

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2017 y de 2016 fueron los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores	625.658	1.894.851
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(1.243.021)</u>	<u>(86.599)</u>
Deuda neta	-	1.808.252
Total patrimonio neto	<u>11.695.977</u>	<u>11.082.103</u>
Capital total	<u>11.695.977</u>	<u>12.890.355</u>
Ratio de apalancamiento	0%	14%

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Sucursal 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 Sucursal 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 Sucursal y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo	1.243.021	-	86.599	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar comerciales	-	-	2.998.643	-
Cuentas por cobrar relacionadas	105.000	1.925.233	800.000	1.509.281
Total activos financieros	<u>1.348.021</u>	<u>1.925.233</u>	<u>3.885.242</u>	<u>1.509.281</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores	625.658	-	1.894.851	-
Total pasivos financieros	<u>625.658</u>	<u>-</u>	<u>1.894.851</u>	<u>-</u>

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).

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

El valor en libros de los instrumentos financieros se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO

Corresponde a depósitos de libre disponibilidad mantenidos en el Banco de la Producción S.A. Produbanco Grupo - Promérica, por US\$1.243.021, (2016: US\$86.599).

7. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2016 corresponde principalmente al valor pendiente de cobro al Banco de la Producción S.A. Produbanco Grupo Promérica por US\$2.998.240, generado por la venta del proyecto Torre 1, con base al contrato suscrito con dicha entidad (ver nota 1.2). Dicho valor fue cancelado en 2017.

8. ANTICIPOS POR LIQUIDAR

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Constructora Ekron (1)	56.367	56.367
Anticipos varios	5.725	-
	<u>62.092</u>	<u>56.367</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 corresponde a anticipos entregados a la Constructora Ekron Construcciones S.A., los cuales serán utilizados en la construcción de la Torre 5 del Proyecto Ekopark durante el 2018.

9. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terrenos (1)	3.022.169	3.359.720
Costo indirectos y otros (2)	444.417	444.417
	<u>3.466.586</u>	<u>3.804.137</u>

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) En años anteriores la Sucursal recibió como aporte de capital asignado los siguientes terrenos ubicados en la Av. Simón Bolívar y vía antigua a Nayón de la parroquia Nayón (antes Zámbez), a nombre de la Sucursal en Ecuador: i) Lote 1.1 Terreno de 3.764,12 mts por US\$ 2.947.305,96, ii) Lote 1.3 Terreno de 2.049 mts por US\$1.612.518, iii) Lote 1.4 Terreno de 1.863,01 mts por US\$ 1.458.736,83 y, iv) Lote 1.5 Terreno de 2.427,82 mts por US\$ 1.900.983,06.

En 2015 la Sucursal realizó un aporte de terreno a la inversión que mantiene en Ekopark – Tres S.A. entregando el Lote 1.3 de 2.049 mts por US\$1.612.518 (ver Nota 10).

Los terrenos restantes están siendo utilizados para el desarrollo del proyecto EKOPARK ubicado en la Av. Simón Bolívar y vía antigua a Nayón de la parroquia Nayon (antes Zámbez) cantón y ciudad de Quito Provincia de Pichincha.

De acuerdo a lo descrito en la nota 1.2, en el año 2017 se efectuó la venta de los pisos 4 y 5 pertenecientes a la Torre 4 (2016: venta de la Torre 1) lo cual generó la disminución del valor de los terrenos registrados en el inventario por US\$337.552 (2016: US\$2.947.306).

- (2) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponden parte de los costos incurridos relacionado con la ejecución del proyecto de redefinición vial, la cual incluía la ampliación de la vía Nayón de dos a cuatro carriles y, el desarrollo del proyecto de ampliación de la Av. Simón Bolívar por US\$444.417.

Para la ejecución de dicho proyecto se constituyó el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos denominado "Fideicomiso Intercambiador el Ciclista" Con fecha 14 de enero del 2014, constituido por las siguientes entidades: i) Servicios Profesionales AD Portas S.A.; ii) Promotora Ekopark S.A.; iii) Referencecorp S.A.; y iv) Anefi S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos.

Con fecha 23 de diciembre de 2016 se registró el acta de terminación y liquidación del Fideicomiso Intercambiador el Ciclista con la Compañía ANEFI S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, con la cual se da por liquidado el mismo.

10. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Composición:

(Véase página siguiente)

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Saldo en libros		Porcentaje de participación		Valor patrimonial proporcional incluido en los resultados integrales del año (2)	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Ekopark - Tres S.A. (1)	3.474.417	3.152.920	50%	50%	321.497	13.424
Ekopark - Cuatro S.A. (1)	2.055.632	1.780.388	50%	50%	275.244	(10.642)
	<u>5.530.049</u>	<u>4.933.308</u>			<u>596.741</u>	<u>2.782</u>

- (1) Corresponde a las acciones ordinarias y nominativas que mantiene la Sucursal en cada una de las compañías y corresponde al capital suscrito de cada una de éstas.

Mediante escritura pública celebrada el 5 de junio del 2015 se constituyó la Compañía Ekopark Tres S.A., cuyo objeto social es la compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, así como la promoción de proyectos de construcción para su posterior explotación, administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

Mediante escritura pública celebrada el 22 de marzo del 2016 se constituye la Compañía Ekopark-Cuatro EKOPARKCUATRO S.A., cuyo objeto social es la compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, así como la promoción de proyectos de construcción para su posterior explotación, administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

- (2) Corresponde al ajuste del valor patrimonial proporcional obtenido al cierre del ejercicio con estados financieros auditados. Dichos valores se incluyen en el estado de resultados integrales (ver nota 18).

11. PROVEEDORES

Composición:

	2017	2016
Proveedores (1)	625.658	1.872.981
Fondos por reembolsar (2)	-	21.870
	<u>625.658</u>	<u>1.894.851</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde principalmente a los valores por pagar que mantiene la Sucursal a Ekron Construcciones S.A. por US\$625.658 (2016: US\$1.872.981). Los valores se originan en base a la proyección estimada de costos pendientes por liquidar por la construcción del Edificio de oficinas Torre 1 Ekopark.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (2) Al 31 de diciembre del 2016, corresponde principalmente a los valores por reembolsar a la Constructora Ekron por la ejecución de una obra de construcción y dirección técnica del Proyecto Edificio de oficinas Torre 1 Ekopark.

12. IMPUESTOS POR PAGAR

Composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	790	8.156
Retenciones en la fuente de Impuesto al Valor Agregado	68	6.399
Impuesto a la Renta (ver nota 16)	10.859	1.198.311
	<u>11.717</u>	<u>1.212.866</u>

13. SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2017 y 2016 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 Sucursal, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas); y, ii) personal clave de la gerencia o administración.

(a) Saldos

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Cuentas por cobrar corto plazo</u> Ekopark Cuatro (1)	Entidad del Grupo	Comercial	105.000	800.000
<u>Cuentas por cobrar largo plazo</u> Promotora Ekopark S.A. Costa Rica (2)	Entidad del Grupo	Comercial	<u>1.925.233</u>	<u>1.509.281</u>
			<u>2.030.233</u>	<u>2.309.281</u>

- (1) Corresponde a valores entregados a Ekopark Cuatro para la construcción de la torre cuatro del proyecto, dicho valor será recuperado en el 2018 cuando se termine los trámites y le otorguen el préstamo para continuar la construcción.
- (2) Corresponde al registro de la obligación contraída por los desembolsos que la Sucursal envía a Ekopark Costa Rica para el pago del terreno que fue adquirido por Casa Matriz y aportado a la Sucursal, estos valores no devengan intereses y se liquidarán durante el 2018 de acuerdo confirmación expresa por las partes.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

(b) Remuneraciones a la Apoderada Especial

La Administración de la Sucursal es efectuada por la Apoderada Especial. A continuación se presentan los valores percibidos por la ejecutiva de la Sucursal durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Honorarios por servicios	<u>55.480</u>	<u>126.185</u>

14. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Sucursal no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2015 al 2017 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 2017 y 2016 se determinó como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad neta del ejercicio antes de impuestos	624.742	4.628.202
Menos: Amortización de pérdidas	-	(272.366)
Menos: Ingresos exentos (1)	(596.741)	(2.782)
Más: Gastos no deducibles (2)	10.993	378.257
Más: Otras partidas conciliatorias	<u>4.480</u>	<u>62.376</u>
Total base imponible total de Impuesto a la Renta	43.474	4.793.687
Tasa de impuesto a la renta	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta calculado	10.868	1.198.422
Anticipo de impuesto a la renta	<u>-</u>	<u>-</u>
Total impuesto a la renta del año	<u>10.868</u>	<u>1.198.422</u>

(1) Corresponde a la valoración patrimonial proporcional de las inversiones en acciones mantenidas en sus asociadas.

(2) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde principalmente a costos y gastos no sustentados con comprobantes de venta por US\$8.940 y US\$1.302 por retenciones en la fuente asumidas por la Sucursal (2016: corresponde principalmente a

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

impuestos enviados al gasto como no deducibles por contribuciones solidarias y pagos al Municipio de Quito).

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta causado	10.868	1.198.422
Menos		
Retenciones en la fuente efectuadas	<u>(9)</u>	<u>(111)</u>
Saldo por pagar (ver nota 12)	<u>10.859</u>	<u>1.198.311</u>

La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades es de 22%, sin embargo; en el caso de que exista participación directa o indirecta de socios, accionistas, partícipes, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, la tarifa de impuesto a la renta sobre su proporción será de 25%, y en el caso de que la participación sea mayor al 50%, la tarifa será del 25% sobre todos los ingresos de la sociedad. Si la tarifa es compuesta, es decir hay utilidades gravadas con el 22% y otras utilidades con el 25%, el impuesto causado es la sumatoria de ambas, y en el caso de reducción de tarifa por reinversión de utilidades, se debe primero calcular la tarifa efectiva y ahí aplicar la reducción. De acuerdo con lo mencionado, al 31 de diciembre del 2017 la Sucursal determinó la tarifa del 25% de impuesto a la renta debido a que su accionista es residente en régimen preferente (menor imposición).

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta". La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

El Código de la Producción aprobado por la Asamblea Nacional el 29 de diciembre de 2010, estableció que las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código de la Producción, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago del anticipo de impuesto a la renta después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas.

Durante los años 2017 y 2016, la Sucursal en base a lo anteriormente expuesto, no determinó anticipo mínimo de impuesto a la renta, por lo cual se incluye en el estado de resultados integrales como impuesto a la renta el monto de US\$10.868 (2016: US\$1.198.311).

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

Reconciliación de la tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2017 y 2016 se muestra a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>624.742</u>	<u>4.628.202</u>
Tasa impositiva vigente	25%	25%
	156.186	1.157.051
Menos: Amortización de pérdidas	-	(68.092)
Menos: Ingresos exentos	(149.185)	(696)
Más: Gastos no deducibles	2.748	94.564
Más: Otras partidas conciliatorias	<u>1.120</u>	<u>15.594</u>
Impuesto a la renta	<u>10.868</u>	<u>1.198.422</u>
Tasa efectiva	2%	26%

(c) Precios de Transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas, Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el segundo suplemento del RO. 511 del viernes 29 de mayo del 2017 solicitó se prepare y remita por parte de la empresa un Informe Integral de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000 (Anexo e Informe) o US\$3.000.000 (Anexo). En la referida Resolución se establece además las operaciones que no deben contemplarse para el análisis del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia y se menciona que no sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

La Sucursal no ha efectuado durante los años 2017 y 2016 operaciones que superen dicho monto.

(d) Otros asuntos

“Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas”: El 29 de abril del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas” publicado en el Registro Oficial No. 744 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1% y 2% del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico,

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.

- Pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos de Impuesto a la Renta y crédito tributario de IVA.
- Para efectos del cálculo de anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente a los ejercicios fiscales 2017 al 2019, se excluirá de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.
- Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- No sujeción al pago de Impuesto a los Consumos Especiales sobre las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades y organismos del sector público.
- Gravar con tarifa de Impuesto a los Consumos Especiales del 15% a los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sus prestados a sociedades.
- Exención de un monto anual de US\$5,000 cuando el hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

“Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016”: El 20 de mayo se aprobó la “Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016” publicado en el Registro Oficial No. 759 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Contribución Solidaria sobre las utilidades del 3% para sociedades ecuatorianas sujetos del impuesto a la renta y personas naturales sujetas al pago del impuesto a la renta con una base imponible superior a US\$12.000.
- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado a partir del 1 de junio del 2016 por un período de 12 meses.
- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro y fuera del país, se gravará el 0,90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro del país, se gravará el

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

0,90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.

- Gravar el 1,8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital, las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.
- Gravar el 0,90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en caso de derechos representativos de capital las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

“Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)” El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades.. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

De acuerdo con la Gerencia de la Sucursal, la principal reforma que tendrá un impacto significativo es el incremento en la tasa del Impuesto a la Renta del 25% al 28%.

15. CAPITAL ASIGNADO

El patrimonio se conforma de la siguiente manera: i) US\$10.000 correspondiente al aporte en efectivo; ii) US\$7.919.544 de aportes efectuados en terrenos; y, iv) Los resultados de la operación. Ver además Nota 1.

16. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Sucursal debe apropiarse 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

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2017, la reserva constituida alcanza el 4% del capital asignado.

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 Administración 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. GASTOS POR NATURALEZA

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuestos y Contribuciones (1)	209.260	425.488
Honorarios por servicios	55.480	126.185
Servicios profesionales	13.047	51.661
Amortización	1.253	1.486
Depreciación	143	-
	<u>279.183</u>	<u>604.820</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017 corresponde a: i) US\$187.258 (2016: US\$83.880) por concepto de contribuciones, tasas e impuestos municipales, ii) US\$20.700 (2016: US\$11.826) por impuesto a la salida de divisas, y iii) US\$1.302 (2016: US\$372.517) por concepto de impuestos enviados al gasto como no deducibles por la construcción del Proyecto Edificio de oficinas Torre 1 Ekopark.

18. OTROS INGRESOS Y GASTOS

Composición:

(Véase página siguiente)

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Otros ingresos:</u>		
Utilidad en Acciones y Participaciones (1)	596.741	2.782
Varios ingresos	984	4.277
	<u>597.725</u>	<u>7.059</u>
<u>Otros gastos:</u>		
Gastos no deducibles varios	(8.940)	(67.724)
Otros	(2.175)	(6.965)
	<u>(11.115)</u>	<u>(74.689)</u>
	<u>586.610</u>	<u>(67.630)</u>

(1) Corresponden a la actualización del Valor Proporcional Patrimonial de las inversiones en acciones que mantiene en Ekopark Tres y Ekopark Cuatro.

19. CONTRATOS

Contrato de Construcción Torre 1

Con fecha 27 de junio del 2015, se suscribió el contrato de construcción con Ekron Construcciones S.A. cuyo objeto y finalidad es la construcción del Proyecto "Edificio de oficinas Torre 1 Ekopark" y la realización de la dirección técnica del mismo, conjuntamente con las actividades subsidiarias y complementarias a su construcción.

Los honorarios se calculan sobre el presupuesto definitivo, sin que la base de cálculo sea menor a US\$15.200.000.

Las partes contratantes acuerdan crear un fondo de garantía a favor de la Contratante por al cabal cumplimiento de las obligaciones previstas en este contrato. Este fondo de garantía se alimenta con la retención del 5% de los honorarios mensuales de la Constructora, el cual será devuelto con la firma del Acta de Entrega de Recepción Definitiva del proyecto citado.

20. EVENTOS SUBSECÜENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Sucursal, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.