

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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. 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 2019

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 2018 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 2018, 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 2019

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 de 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 si, 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 2019

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.

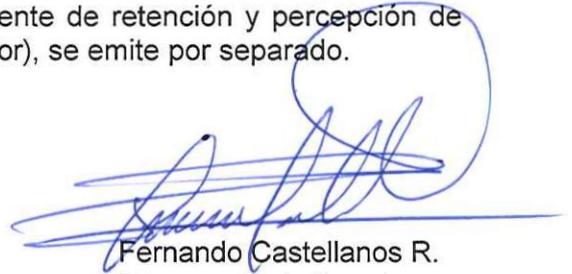
A la Apoderada Especial
Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador)
Quito, 26 de abril del 2019

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, 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

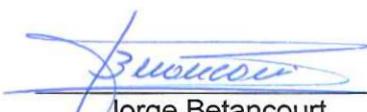
PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a <u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo	6	432.692	1.243.021
Cuentas por cobrar relacionadas	11	355.000	105.000
Anticipos por liquidar	7	1.496	62.092
Impuesto por recuperar		6	-
Total del activo corriente		<u>789.194</u>	<u>1.410.113</u>
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar relacionadas	11	-	1.925.233
Inventarios en construcción	8	1.121.185	3.466.587
Equipos		713	1.140
Activos intangibles		-	230
Inversiones en asociadas	9	8.610.987	5.530.049
Total activos no corrientes y total activos		<u>10.522.079</u>	<u>12.333.352</u>
PASIVOS			
Pasivos Corrientes			
Proveedores	10	1.710	625.658
Cuentas por pagar relacionadas	11	876	-
Impuestos por pagar	12	3.133	11.717
Total del pasivo corriente		<u>5.720</u>	<u>637.375</u>
Pasivo no corrientes			
Obligaciones financieras	13	5.232.736	-
Total del pasivo corriente y total pasivos		<u>5.238.457</u>	<u>637.375</u>
Patrimonio			
Capital asignado	15	989.544	7.929.544
Reserva legal	16	342.978	342.978
Resultados acumulados	16	3.951.100	3.423.455
Total patrimonio		<u>5.283.622</u>	<u>11.695.977</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>10.522.079</u>	<u>12.333.352</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 RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2018	2017
Ventas	2.13	-	2.365.527
Costo de ventas	2.13	-	(2.048.212)
Utilidad bruta		-	317.315
Gastos Operativos:			
Gastos de administración	17	(589.632)	(279.183)
Gastos de ventas	17	(513)	-
(Pérdida) Utilidad operacional		(590.145)	38.132
Gastos financieros, netos	13	(132.736)	-
Otros ingresos, netos	18	1.250.526	586.610
Utilidad antes de impuesto a la renta		527.645	624.742
Impuesto a la renta	14	-	(10.868)
Utilidad neta y resultado integral del año		527.645	613.874

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 2018**

(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 2017	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	7.929.544	342.978	3.423.455	11.695.977
Resolución de Junta de Accionistas de la Matriz del 3 de septiembre del 2018 Restitución de capital asignado	(4.800.000)	-	-	(4.800.000)
Resolución de Junta de Accionistas de la Matriz del 14 de diciembre del 2018 Restitución de capital asignado	(2.140.000)	-	-	(2.140.000)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	527.645	527.645
Saldo al 31 de diciembre del 2018	<u>989.544</u>	<u>342.978</u>	<u>3.951.100</u>	<u>5.283.622</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)

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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. 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 2019

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 2018 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 2018, 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 2019

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 de 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 si, 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 2019

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.

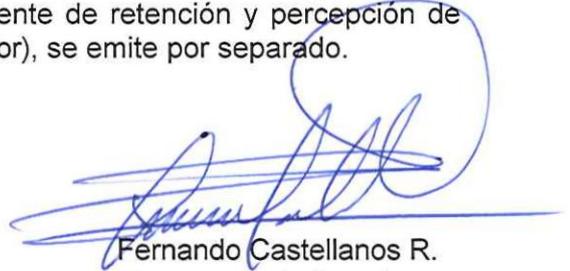
A la Apoderada Especial
Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador)
Quito, 26 de abril del 2019

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, 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 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a <u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo	6	432.692	1.243.021
Cuentas por cobrar relacionadas	11	355.000	105.000
Anticipos por liquidar	7	1.496	62.092
Impuesto por recuperar		6	-
Total del activo corriente		<u>789.194</u>	<u>1.410.113</u>
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar relacionadas	11	-	1.925.233
Inventarios en construcción	8	1.121.185	3.466.587
Equipos		713	1.140
Activos intangibles		-	230
Inversiones en asociadas	9	8.610.987	5.530.049
Total activos no corrientes y total activos		<u>10.522.079</u>	<u>12.333.352</u>
PASIVOS			
Pasivos Corrientes			
Proveedores	10	1.710	625.658
Cuentas por pagar relacionadas	11	876	-
Impuestos por pagar	12	3.133	11.717
Total del pasivo corriente		<u>5.720</u>	<u>637.375</u>
Pasivo no corrientes			
Obligaciones financieras	13	5.232.736	-
Total del pasivo corriente y total pasivos		<u>5.238.457</u>	<u>637.375</u>
Patrimonio			
Capital asignado	15	989.544	7.929.544
Reserva legal	16	342.978	342.978
Resultados acumulados	16	3.951.100	3.423.455
Total patrimonio		<u>5.283.622</u>	<u>11.695.977</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>10.522.079</u>	<u>12.333.352</u>

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


 Julieta Troya Moncayo
 Apoderada Especial

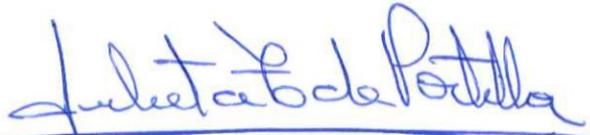

 Jorge Betancourt
 Contador General

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2018	2017
Ventas	2.13	-	2.365.527
Costo de ventas	2.13	-	(2.048.212)
Utilidad bruta		-	317.315
Gastos Operativos:			
Gastos de administración	17	(589.632)	(279.183)
Gastos de ventas	17	(513)	-
(Pérdida) Utilidad operacional		(590.145)	38.132
Gastos financieros, netos	13	(132.736)	-
Otros ingresos, netos	18	1.250.526	586.610
Utilidad antes de impuesto a la renta		527.645	624.742
Impuesto a la renta	14	-	(10.868)
Utilidad neta y resultado integral del año		527.645	613.874

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 2018**

(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 2017	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	7.929.544	342.978	3.423.455	11.695.977
Resolución de Junta de Accionistas de la Matriz del 3 de septiembre del 2018				
Restitución de capital asignado	(4.800.000)	-	-	(4.800.000)
Resolución de Junta de Accionistas de la Matriz del 14 de diciembre del 2018				
Restitución de capital asignado	(2.140.000)	-	-	(2.140.000)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	527.645	527.645
Saldo al 31 de diciembre del 2018	<u>989.544</u>	<u>342.978</u>	<u>3.951.100</u>	<u>5.283.622</u>

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


Julieta Troya Moncayo
Apoderada Especial

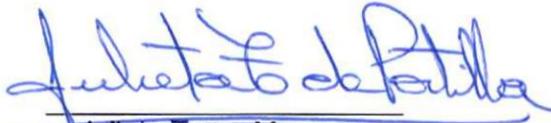

Jorge Betancourt
Contador General

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	2018	2017
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes		-	5.637.494
Efectivo pagado a proveedores		(1.383.787)	(3.865.249)
Otros ingresos, netos		123.325	586.610
Impuestos pagados		(8.583)	(1.201.149)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación		(1.269.045)	1.157.705
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedad y equipo		-	(1.283)
Adiciones de inversiones en acciones, neto		(1.000)	-
Restituciones de inversiones en acciones, neto	9	26.980	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de inversión		25.980	(1.283)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Obligaciones financieras		5.232.736	-
Restitución patrimonial		(4.800.000)	-
Efectivo neto provisto por en actividades de financiamiento		432.736	-
Efectivo y equivalente de efectivo			
(Disminución) Incremento neto de efectivo y equivalentes		(810.329)	1.156.422
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	1.243.021	86.599
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	432.692	1.243.021

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


Julieta Troya Moncayo
Apoderada Especial

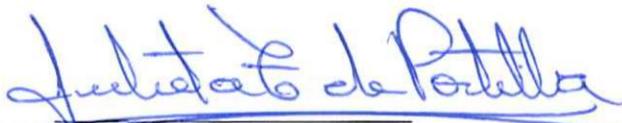

Jorge Betancourt
Contador General

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

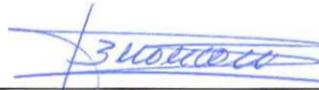
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>a Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad		527.645	624.742
Transacciones que no representan desembolsos de efectivo:			
Depreciación		427	143
Amortización		231	1.253
Valor Patrimonial Proporcional, neto	9	(761.516)	(596.741)
Liquidación provisión Torre 1		(365.685)	-
Cambios en activos y pasivos:			
Documentos y cuentas por cobrar, neto		(250.000)	2.594.372
Inventarios		2.345.401	337.551
Otros activos		60.596	(5.725)
Documentos y cuentas por pagar		(2.826.144)	(1.797.889)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación		<u>(1.269.045)</u>	<u>1.157.705</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 2018

(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 trámite 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.

Como parte de su constitución en años anteriores, la Sucursal recibió como aporte de capital cuatro terrenos por un valor de US\$7.929.544 (Ver Nota 15), los cuales fueron activados con base a la resolución de la Asamblea General Extraordinaria celebrada en la Matriz. En dichos terrenos se desarrolló el proyecto inmobiliario antes referido.

1.2 Transacciones Importantes

Préstamo y Restitución de Capital Asignado

Mediante Acta celebrada con fecha 3 de septiembre del 2018 la Junta General de Accionistas, decidió: i) aprobar la restitución del capital asignado por US\$4.800.000, y ii) aprobar una obligación financiera con el Banco de la Producción Produbanco S.A. Grupo Promerica por US\$5.100.000, la misma que tiene por objeto la restitución parcial del capital asignado favor de la Casa Matriz.

Por otro lado mediante Acta celebrada con fecha 14 de diciembre del 2018 la Junta General de Accionistas, decidió efectuar una restitución adicional del capital asignado por US\$2.140.000.

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

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

Inversiones en acciones

La Sucursal durante el año 2018 efectuó inversiones en acciones en Ekopark - Cinco S.A. equivalente a 2.346.402 acciones (50% de participación) con un valor nominal de un dólar cada acción. Dicha inversión está conformada por un aporte de terreno de 2.990 m2 por US\$1.900.984, costos indirectos por US\$444.418, y por aportes en efectivo por US\$1.000.

1.3 Operaciones actuales

Actualmente las operaciones de la Compañía comprenden el mantener inversiones en acciones en las entidades que se encargan de la ejecución de la construcción de los proyectos inmobiliarios denominados Ekopark Tres, Ekopark Cuatro y Ekopark Cinco.

1.4 Situación financiera del país

Si bien la económica ecuatoriana mejoró su desempeño durante los años 2018 y 2017, aún continua en proceso de recuperación, dada la inestabilidad de los precios del petróleo, los bajos niveles de inversión, así como el alto endeudamiento del estado y déficit de la caja fiscal, que por ahora se sigue cubriendo con la contratación de deuda adicional.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, a través de la eliminación y optimización de ciertos subsidios, la reducción del tamaño del Estado con la fusión de varias entidades estatales y la obtención de financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros. Así también ha implementado ciertas reformas tributarias y de otra índole, que principalmente buscan fortalecer y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

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.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

1.5 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha 15 de abril del 2019 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 Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre 2018 y aplicadas de manera uniforme a todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Sucursal al 31 de diciembre del 2018 y 2017 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 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
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
NIIF 9	Enmienda. Características de prepago con compensación negativa.	1 de enero del 2019
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	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. Adicionalmente analiza las consecuencias del impuesto sobre la renta de los pagos de instrumentos clasificados como patrimonio	1 de enero del 2019
NIC 19	Enmienda. Modificación, reducción o liquidación del plan.	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. Adicionalmente aclara sobre los costos por préstamos elegibles para capitalización	1 de enero del 2019
NIC 28	Enmienda. Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.	1 de enero del 2019
CINIIF 23	Enmienda. Incertidumbre sobre tratamientos al Impuesto a la Renta.	1 de enero del 2019
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 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4.	1 de enero del 2021

La Sucursal 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 Sucursal.

En cuanto a La NIIF 16 se incorpora las siguientes modificaciones principales:

- Reconocimiento de activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento futuros;
- Reconocimiento de amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultado integrales.
- Separación del monto total de dinero pagado en una porción de principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

Sobre la citada norma, la Administración efectuó un análisis general y concluyó que no se esperan impactos significativos en su aplicación, debido a que la Sucursal no mantiene contratos de arrendamiento representativos en calidad de arrendatario.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.3 Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15

NIIF 9 “Instrumentos financieros”

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” e incorpora principalmente lo siguiente:

- La clasificación y medición de activos y pasivos financieros,
- Deterioro de los activos financieros, y
- Contabilidad general de coberturas.

Clasificación:

Los activos financieros se clasifican dependiendo del modelo de negocio de la Entidad, así como las características de los flujos de efectivo contractuales de estos activos. Bajo NIIF 9 se presentan las siguientes categorías:

Costo amortizado: un instrumento financiero se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y, b) las condiciones del instrumento financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital (principal) e intereses.

Valor razonable: un instrumento financiero se mide al valor razonable con cambios en “Otros resultados integrales” cuando dentro de su modelo de negocio se busca cobrar los flujos de efectivo contractuales y/o vender el activo financiero, es decir, el objetivo es mixto (cobrar y vender). Cuando no cumplen esta característica se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Para el caso de instrumentos de patrimonio se puede realizar una elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial y medir los cambios posteriores de estos activos financieros al valor razonable con cambio en “Otros resultados integrales”, de lo contrario se miden al valor razonable con cambios en resultados.

En cuanto a los pasivos financieros estos se clasifican en las categorías de costo amortizado y valor razonable, dependiendo de las características de los mismos.

Adicionalmente cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados.

Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 modifica sustancialmente los criterios para el registro y medición de las pérdidas por deterioro de activos financieros, estableciendo un nuevo modelo que incorpora el concepto de Pérdidas Crediticias Esperadas, en lugar de un modelo de pérdida incurrida

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

aplicado bajo la anterior NIC 39. Para este nuevo criterio se puede utilizar dos alternativas de medición:

Enfoque general de tres fases: Para este enfoque los activos financieros deben ser clasificados en tres categorías o fases, dependiendo de su calidad crediticia a la fecha de reporte y del aumento de riesgo de incobrabilidad y evidencia objetiva de deterioro. Cada fase establece la forma en la que una entidad mide sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Esta alternativa se utiliza principalmente para los activos financieros que tienen componentes de financiamiento (devengan interés).

Enfoque simplificado: cuando no existen componentes de financiamiento significativos (cuentas por cobrar comerciales corrientes), una entidad puede reconocer la pérdida esperada para toda la vida del activo desde el reconocimiento inicial y utilizar un método práctico a través de una matriz de provisiones por tramos, en la que se aplique un porcentaje fijo en función al número de días que el saldo está pendiente de pago.

En general las pérdidas crediticias esperadas se fundamentan sobre los hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

Aplicación en Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador).

La Sucursal no tuvo impactos en la aplicación de esta norma.

Los activos financieros que comprenden las cuentas por cobrar comerciales y demás activos financieros relacionados con la operación de la Sucursal continúan midiéndose al costo amortizado. En cuanto a los pasivos todos se enmarcan dentro de la clasificación de costo amortizado, sin modificación con respecto a la medición del año 2017.

Los cambios de clasificación de los instrumentos financieros entre la NIC 39 y NIIF 9, son los siguientes:

- "Préstamos y cuentas por cobrar" a "Activos financieros medidos al costo amortizado"
- "Otros pasivos financieros" a "Pasivos financieros al costo amortizado"

En lo referente a la implementación del modelo de Pérdidas Crediticias Esperadas, no se obtuvo un impacto significativo en razón que la Sucursal determinó que no existen indicios de deterioro de los valores por cobrar por cuanto históricamente no se han presentado pérdidas en los inmuebles enajenados, principalmente por la calidad crediticia y nivel de riesgo de sus clientes.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”

La NIIF 15 reemplaza los conceptos de reconocimiento de ingresos establecidos en la NIC 18, “Ingresos de actividades ordinarias”, NIC 11, “Contratos de construcción” y varias interpretaciones asociadas con su registro.

Esta nueva norma establece los siguientes cinco pasos para el reconocimiento de ingresos:

- (i) Identificar los contratos con clientes,
- (ii) Identificar las obligaciones de desempeño,
- (iii) Determinar el precio de la transacción,
- (iv) Asignar el precio de la transacción de cada obligación de desempeño; y,
- (v) Reconocer el ingreso de las actividades ordinarias cuando la Sucursal satisface cada obligación de desempeño.

Todo el modelo de la NIIF 15 se basa en que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, concepto que reemplaza al anterior de la NIC 18 sobre la transferencia de riesgos y beneficios.

Los principales cambios comprenden:

- Bienes o servicios vendidos en conjunto pero que individualmente son distintos se deben reconocer por separado (obligaciones de desempeño).
- Cuando haya más de una obligación de desempeño en un proceso de venta, los precios se asignarán en proporción al total de la transacción.
- Las contraprestaciones variables incluyen conceptos tales como: incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, etc. Estos valores se deben contabilizar como una reducción del valor vendido y como activos o pasivos del contrato, según corresponda; dichos valores se van reconociendo en los resultados integrales del año conforme se vayan devengando o realizando.

Aplicación en Promotora Ekopark Sociedad Anónima (Sucursal Ecuador).

Según lo permitido en las disposiciones de la NIIF 15, la Sucursal no tuvo impactos en la aplicación de esta norma.

Sus ingresos se componen una sola obligación de desempeño, su reconocimiento se realiza al momento que el control del activo es transferido al cliente, cuando se entrega el bien inmueble.

2.4 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.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5 Efectivo

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

2.6 Activos y pasivos financieros

2.6.1 Clasificación

Como se describe con más detalle en la Nota 2.3, la Sucursal, 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 del 2018 y 2017, la Sucursal mantuvo 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 y 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.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.6.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Sucursal 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 Sucursal 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 Sucursal presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar partes relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por desembolsos realizados para el fondo de construcción de la torres 4 y 5 (Ver Nota 11). Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se liquidarán en el corto plazo.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado:

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

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 financieros netos", los

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

Proveedores: Son obligaciones pendientes de pago por 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.

Cuentas por pagar relacionadas: Corresponden a obligaciones por pagar, con Casa Matriz. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues se liquidan hasta en 90 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.

Por lo mencionado en la Nota 2.3, la Administración de la Sucursal consideró que no es necesaria la estimación por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y relacionadas al 31 de diciembre del 2018.

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 Sucursal transfiere el activo a un tercero liquidándolo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Sucursal se han extinguido, esto es, cuando la obligación especificada haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

2.7 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.

2.8 Inversiones en asociadas

Corresponde a la participación del 50% en Ekopark – Tres, Ekopark Cuatro, y Ekopark Cinco 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 auditados al 31 de diciembre de cada periodo.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.9 Deterioro de activos no financieros (inversiones en asociadas)

Los activos no financieros (inversiones en asociadas) 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 2018 y 2017 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.10 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.

Las vidas útiles estimadas de los equipos son las siguientes:

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

2.11 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.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (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.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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.

2.12 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.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.13 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de la venta de bienes inmuebles realizadas en el curso ordinario de las operaciones de la Sucursal, los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

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

El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. La Sucursal basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

Venta de bienes

Los ingresos por venta de bienes se reconocen cuando la Sucursal ha entregado los inmuebles al cliente, el cliente tiene discreción sobre los mismos y no existe ninguna obligación incumplida que puede afectar la aceptación del bien por parte del cliente. La entrega del bien no se efectúa hasta que el cliente no haya aceptado los términos de negociación establecidos en el contrato, condición de venta pactada, y la cobranza de las cuentas por cobrar estén razonablemente aseguradas.

Adicionalmente, para el registro de ingresos, se requiere que el cliente acepte el bien de acuerdo al contrato de venta y que la Sucursal tenga evidencia objetiva que se han satisfecho los criterios de aceptación.

Durante el año 2017 se efectuó la venta de los pisos 4 y 5 pertenecientes de 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 constituyó el total de ingresos de la Sucursal al 31 de diciembre de 2017.

2.14 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

(Véase página siguiente)

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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

El riesgo de tasa de interés para la Sucursal surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Sucursal al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone a la Sucursal al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos. La Sucursal 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 Sucursal 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 refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Sucursal, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Sucursal 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.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

(i) 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 mantuvo como único proveedor a Servicios Ekron Construcciones S.A., por lo tanto su riesgo de concentración fue considerable, mientras efectuaba la construcción del proyecto.

(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.

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:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco de la Producción S.A. Produbanco Grupo Promérica (1)	AAA-	AAA-

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

La Sucursal considera que no existe riesgo de crédito en los préstamos otorgados a sus compañías relacionadas en razón de que cuentan con los respaldos necesarios para poder recuperar esos valores.

(c) **Riesgo de liquidez**

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales y de las obligaciones bancarias. 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

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

<u>Año 2018</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Obligaciones financieras	-	5.232.736
Proveedores	1.710	-
Cuentas por pagar relacionadas	876	-
	<u>2.586</u>	<u>5.232.736</u>

<u>Año 2017</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Proveedores	<u>625.658</u>	<u>-</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.

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.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 2018 y de 2017 fueron los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Obligaciones financieras (corto y largo plazo)	5.232.736	-
Proveedores	1.710	625.658
Cuentas por pagar relacionadas	876	-
	<u>5.235.322</u>	<u>625.658</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(432.692)</u>	<u>(1.243.021)</u>
Deuda neta	4.802.630	-
Total patrimonio neto	5.283.622	11.695.977
Capital total	10.086.252	11.695.977
Ratio de apalancamiento	48%	0%

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.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Sucursal no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

(Véase página siguiente)

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo (Nota 6)	432.692	-	1.243.021	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar relacionadas	355.000	-	105.000	1.925.233
Total activos financieros	787.692	-	1.348.021	1.925.233
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Proveedores (Nota 9)	1.710	-	625.658	-
Cuentas por pagar relacionadas (Nota 10)	876	-	-	-
Obligaciones financieras (Nota 11)	-	5.232.736	-	-
Total pasivos financieros	2.586	5.232.736	625.658	-

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).

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\$432.692, (2017: US\$1.243.021).

7. ANTICIPOS POR LIQUIDAR

(Véase página siguiente)

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Constructora Ekron (1)	-	56.367
Anticipos varios	<u>1.496</u>	<u>5.725</u>
	<u>1.496</u>	<u>62.092</u>

- (1) Corresponde a anticipos entregados a la Constructora Ekron Construcciones S.A., los cuales fueron utilizados en la construcción de la Torre 5 del Proyecto Ekopark.

8. INVENTARIOS EN CONSTRUCCIÓN

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terrenos (1)	1.121.185	3.022.169
Costo indirectos y otros (2)	<u>-</u>	<u>444.418</u>
	<u>1.121.185</u>	<u>3.466.587</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018, Promotora Ekopark S.A., aporó el lote 1.5 para llevar a cabo el proyecto inmobiliario Ekopark 5 por US\$1.900.984.

De acuerdo a lo descrito en la nota 2.13, 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.

- (2) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a 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.

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.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2018, Promotora Ekopark S.A., aportó el saldo de los mencionados costos para llevar a cabo el proyecto inmobiliario Ekopark 5 por US\$444.418.

9. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Composición:

	Saldo en libros		Porcentaje de participación		Restitución	Valor patrimonial proporcional incluido en los resultados integrales del año (2)	
	2018	2017	2018	2017		2018	2017
Ekopark - Tres S.A. (1)	3.882.082	3.474.417	50%	50%	(26.980)	434.645	321.497
Ekopark - Cuatro S.A. (1)	2.204.900	2.055.632	50%	50%	-	149.268	275.244
Ekopark - Cinco S.A. (1)	2.524.005	-	50%	0%	-	177.603	-
	<u>8.610.987</u>	<u>5.530.049</u>			<u>(26.980)</u>	<u>761.516</u>	<u>596.741</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, 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 escrituras públicas celebradas el 5 de junio del 2015, el 22 de marzo del 2016 y el 24 de mayo del 2018 se constituyen la Compañía Ekopark Tres S.A., la Compañía Ekopark-Cuatro EKOPARKCUATRO S.A., y la Compañía Ekopark-Cinco Ekoparkcinco S.A., cuyos objetos sociales son 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).

10. PROVEEDORES

Composición:

(Véase página siguiente)

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores (1)	<u>1.710</u>	<u>625.658</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2017, corresponde principalmente a los valores por pagar que mantenía la Sucursal a Ekron Construcciones S.A. Estos montos se originaron en base a la proyección estimada de costos pendientes por pagar, por la construcción del Edificio de oficinas Torre 1 Ekopark, parte de los cuales se ajustaron durante el año 2018 entre otros ingresos por US\$365.685, debido a que no se incurrieron según la liquidación efectuada entre las partes Ver Nota 18.

11. SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2018 y 2017 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>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Cuentas por cobrar corto plazo</u>				
Ekopark Cuatro (1)	Entidad del Grupo	Comercial	55.000	105.000
Ekopark Cinco (2)	Entidad del Grupo	Comercial	300.000	-
<u>Cuentas por cobrar largo plazo</u>				
Promotora Ekopark S.A. Costa Rica (3)	Entidad del Grupo	Comercial	<u>-</u>	<u>1.925.233</u>
			<u>355.000</u>	<u>2.030.233</u>
<u>Cuentas por pagar</u>				
Promotora Ekopark S.A. Costa Rica	Entidad del Grupo	Comercial	<u>876</u>	<u>-</u>

- (1) Corresponde a valores entregados a Ekopark Cuatro para la construcción de la torre cuatro del proyecto, dicho valor será recuperado entre el 2018 y 2019.
- (2) Corresponde a valores entregados a Ekopark Cinco S.A., para la constitución del fondo de construcción de la torre 5, actualmente en construcción.
- (3) 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 la matriz y aportado a la Sucursal, estos valores no devengan intereses, dichos valores fueron liquidados en su totalidad mediante restitución patrimonial, mencionada en la nota 1.2.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(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 el ejecutivo de la Sucursal durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios por servicios	<u>80.128</u>	<u>55.480</u>

12. IMPUESTOS POR PAGAR

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta	1.542	790
Retenciones en la fuente de Impuesto al Valor Agregado	1.591	68
Impuesto a la Renta (ver nota 16)	-	10.859
	<u>3.133</u>	<u>11.717</u>

13. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición:

<u>2018</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Banco de la Producción S.A Produbanco - Grupo Promerica (1)	9,76%	<u>-</u>	<u>5.232.736</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 corresponde a una operación de crédito, con vencimiento el 24 de marzo del 2027, las cuotas serán canceladas a partir del 24 de marzo del 2020, dicha operación se incluye US\$132.736 de intereses devengados a la fecha.

14. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(Véase página siguiente)

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

(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 2016 al 2018 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 2018 y 2017 se determinó como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad neta del ejercicio antes de impuestos	527.645	624.742
Menos: Ingresos exentos (1)	(761.516)	(596.741)
Más: Gastos no deducibles (2)	873	10.993
Más: Otras partidas conciliatorias	-	4.480
Total base imponible total de Impuesto a la Renta	<u>(232.998)</u>	<u>43.474</u>
Tasa de impuesto a la renta	<u>28%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta calculado	-	10.868
Anticipo de impuesto a la renta	-	-
Total impuesto a la renta del año	<u>-</u>	<u>10.868</u>

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

(2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde principalmente a costos y gastos no sustentados con comprobantes de venta.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta causado	-	10.868
Menos		
Retenciones en la fuente efectuadas	<u>(6)</u>	<u>(9)</u>
Crédito tributario (Saldo por pagar)	<u>(6)</u>	<u>10.859</u>

La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades es de 25% (2017: 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

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

regímenes de menor imposición, la tarifa de impuesto a la renta sobre su proporción será de 28% (2017: 25%), y en el caso de que la participación sea mayor al 50%, la tarifa será del 28% (2017: 25%) sobre todos los ingresos de la sociedad. Si la tarifa es compuesta, es decir hay utilidades gravadas con el 25% (2017: 22%) y otras utilidades con el 28% (2017: 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 2018 la Compañía determinó la tarifa del 28% (2017: 25%) de impuesto a la renta debido a que su accionista es residente en régimen preferente (menor imposición).

- Para el ejercicio fiscal 2018 deben ser 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.
- Para el ejercicio fiscal 2017 las utilidades deben reinvertirse en activos productivos.

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 2018 y 2017, la Sucursal en base a lo anteriormente expuesto, no determinó anticipo mínimo de impuesto a la renta.

Reconciliación de la tasa efectiva

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2018 y 2017 se muestra a continuación:

(Véase página siguiente)

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	527.645	624.742
Tasa impositiva vigente	28%	25%
	147.741	156.186
Menos: Ingresos exentos	(974.740)	(149.185)
Más: Gastos no deducibles	1.117	2.748
Más: Otras partidas conciliatorias	-	1.120
Impuesto a la renta	-	10.868
Tasa efectiva	0%	2%

(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 2015 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). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2018 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. Adicionalmente aquellos contribuyentes con un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravados y que no tengan transacciones con paraísos fiscales o exploten recursos naturales están exentos de la referida normativa.

La Sucursal no ha efectuado durante los años 2018 y 2017 operaciones que superen dicho monto.

(d) Otros asuntos

“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, regimenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 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.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

“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.
 - 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.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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 Administración de la Sucursal, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

15. CAPITAL ASIGNADO

El patrimonio se conforma de la siguiente manera: i) US\$10.000 correspondiente al aporte en efectivo; ii) US\$979.544 de aportes netos efectuados en terrenos; y, iv) Los resultados de la operación. Ver además Nota 1.

Mediante actas celebradas con fecha 3 de septiembre y 14 de diciembre del 2018 la Junta General de Accionistas aprobó la restitución del capital asignado por US\$4.800.000 y US\$2.140.000, respectivamente, a favor de su Casa Matriz.

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 dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2018, la reserva constituida alcanza el 34,66% (2017: 4.33%) del capital asignado.

PROMOTORA EKOPARK SOCIEDAD ANÓNIMA (SUCURSAL ECUADOR)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

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>2018</u>	<u>2017</u>
Impuestos y contribuciones (1)	484.921	209.260
Honorarios por servicios	80.128	55.480
Servicios profesionales	23.923	13.047
Publicidad	513	-
Depreciación	428	143
Amortización	232	1.253
	<u>590.145</u>	<u>279.183</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 corresponde a: i) US\$208.298 (2017: US\$187.258) por concepto de contribuciones, tasas e impuestos municipales, ii) US\$250.597 (2017: US\$20.700) por impuesto a la salida de divisas, y iii) US\$526 (2017: US\$1.302) 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 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Otros ingresos:</u>		
Utilidad en Acciones y Participaciones (1)	761.516	596.741
Varios ingresos (2)	490.778	984
	<u>1.252.294</u>	<u>597.725</u>
<u>Otros gastos:</u>		
Gastos no deducibles varios	(347)	(8.940)
Otros	(1.421)	(2.175)
	<u>(1.768)</u>	<u>(11.115)</u>
	<u>1.250.526</u>	<u>586.610</u>

- (1) Corresponden a la actualización del Valor Proporcional Patrimonial de las inversiones en acciones que mantiene en Ekopark Tres S.A., Ekopark Cuatro S.A. y Ekopark Cinco S.A. Ver Nota 9
- (2) Corresponden al ajuste de la proyección estimada de los costos pendientes por liquidar, por la construcción del Edificio de oficinas Torre 1, Ekopark, que se mantenían como cuenta por pagar a Ekron Construcciones S.A.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 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.