

## **EKOPARK TRES S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

##### **1.1 Constitución y objeto social**

Ekopark Tres S.A. fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 02 de junio del 2015. Su domicilio principal se encuentra en Quito, provincia de Pichincha.

El objeto social de la Compañía es la compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye: promoción de proyectos de construcción (promoción inmobiliaria), para su posterior explotación, y la administración de bienes inmuebles a cambio de una retribución o por contrato.

La operación de la Compañía desde su constitución comprendió la construcción de la Torre 3 del proyecto inmobiliario denominado "Centro Corporativo Ekopark", ubicado en la Av. Simón Bolívar y la antigua vía a Nayón, en la ciudad de Quito, con la finalidad de entregarlo en arrendamiento operativo a Otecel S.A., de conformidad con el contrato de arrendamiento firmado el 1 de septiembre del 2015 (Ver nota 20).

##### **1.2 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de fecha 3 de abril del 2017 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

#### **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2016 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

##### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 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.

## EKOPARK TRES S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

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

#### 2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

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

| <u>Norma</u> | <u>Tema</u>                                                                                                                                                                                                                               | <u>Anticipación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u> |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| NIC 7        | Enmiendas que incorporan revelaciones adicionales que permiten analizar los cambios en sus pasivos derivados de las actividades de financiación.                                                                                          | 1 de enero del 2017                                                    |
| NIC 12       | Enmienda. Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.                                                                                                                                                   | 1 de enero del 2017                                                    |
| NIIF 12      | Mejora. Aclaración del alcance de los requerimientos de información a revelar en la NIIF 12.                                                                                                                                              | 1 de enero del 2017                                                    |
| NIC 28       | Mejora. Medición de las participadas al valor razonable: ¿una opción de inversión por inversión o una opción de política coherente?                                                                                                       | 1 de enero del 2018                                                    |
| NIC 40       | Enmienda. Transferencias de propiedades de inversión.                                                                                                                                                                                     | 1 de enero del 2018                                                    |
| NIIF 1       | Mejora. Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.                                                                                                                                                        | 1 de enero del 2018                                                    |
| NIIF 2       | Enmienda. Clasificación y medición de las operaciones de pago basadas en acciones.                                                                                                                                                        | 1 de enero del 2018                                                    |
| NIIF 4       | Enmiendas relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros).                                                                                                                                                              | 1 de enero del 2018                                                    |
| NIIF 9       | Mejora. Reconocimiento y medición de activos financieros.                                                                                                                                                                                 | 1 de enero del 2018                                                    |
| NIIF 9       | Enmienda. Se ha revisado de forma sustancial la contabilidad de coberturas para permitir reflejar mejor las actividades de gestión de riesgos de los estados financieros; además, permite los cambios de los llamados "créditos propios". | 1 de enero del 2018                                                    |
| NIIF 15      | Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros).                                                | 1 de enero del 2018                                                    |
| IFRIC 22     | Interpretación. Efectos de las variaciones de los tipos de cambio.                                                                                                                                                                        | 1 de enero del 2018                                                    |
| NIF 15       | Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.                                                                                                                                                             | 1 de enero del 2019                                                    |

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF e interpretaciones antes descritas, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

## **EKOPARK TRES S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

#### **2.3 Moneda funcional y de presentación**

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

#### **2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

#### **2.5 Activos y pasivos financieros**

##### **2.5.1 Clasificación**

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

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

##### **(a) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento**

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la Administración tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se incluyen como parte de los activos corrientes, debido a que cuenta con un vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

##### **(b) Otros pasivos financieros**

(Véase página siguiente)

**EKOPARK TRES S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

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

**2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

**Reconocimiento -**

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

**Medición inicial -**

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

**Medición posterior -**

**(a) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:**

Corresponden a inversiones en certificados de depósitos con vencimientos originales de 3 meses. Posterior a su reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo; los intereses se reconocen en el estado de resultados integrales en la cuenta intereses ganados del rubro "ingresos financieros (neto)" cuando se ha establecido el derecho de la Compañía a percibir su pago.

**(a) Otros pasivos financieros**

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

- (i) Obligaciones financieras: Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados de estas obligaciones se presentan como parte de los costos de construcción de la propiedad de inversión (activo calificable).

## EKOPARK TRES S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (ii) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 60 días. En caso de que sus plazos de pago pactados sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro de gastos por intereses.

#### 2.5.3 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

#### 2.5.4 Deterioro de activos financieros

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

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía no ha registrado provisiones por deterioro, debido a que no mantiene activos financieros.

#### 2.6 Impuestos por recuperar

Corresponden principalmente a crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros y retenciones del impuesto a la renta que serán recuperadas en un período menor a 12 meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

#### 2.7 Propiedades y equipos -

Las propiedades y equipos son registrados 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. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la

## EKOPARK TRES S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos. El costo también puede incluir transferencias del patrimonio de cualquier ganancia o pérdida en contratos que califican como coberturas de flujos de efectivo de compras de maquinarias y equipos.

La depreciación de propiedades, y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil será irrelevante. 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.

La vida útil estimada de propiedades y equipos es la siguiente:

| <u>Tipo de bienes</u> | <u>Número de años</u> |
|-----------------------|-----------------------|
| Maquinarias y equipos | 10                    |

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

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

#### 2.8 Propiedades de inversión -

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

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de edificios e instalaciones es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes y considerando su valor residual. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades de inversión son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros. La vida útil estimada de las propiedades de inversión es de 30 años.

**EKOPARK TRES S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, periodo que la Administración ha definido como mayor a un año.

Al 31 de diciembre del 2016 se han capitalizado intereses de endeudamiento por US\$318.995 (Ver nota 10).

**2.9 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos, propiedades de inversión) -**

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

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

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 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 Impuesto a la renta corriente y diferido -**

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

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen

EKOPARK TRES S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

---

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.

**2.11 Ingresos diferidos**

Los ingresos diferidos constituyen principalmente el cobro anticipado de los valores determinados en el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles celebrado con Otecel S.A. La Compañía transfiere estos valores a resultados mensualmente por el método de línea recta con base al servicio prestado de acuerdo al plazo de vigencia del respectivo contrato.

**2.12 Reconocimiento de Ingresos**

La Compañía genera sus ingresos en el arriendo operativo de bienes inmuebles con base en el contrato suscrito con Otecel S.A. (Ver nota 20).

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la prestación de servicios en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, rebajas y descuentos otorgados.



## **EKOPARK TRES S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)**

---

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de su servicio a su cliente.

#### **2.13 Costos y Gastos -**

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

### **3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

#### **3.1 Factores de riesgo financiero -**

Las actividades de la Compañía 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 Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia de la empresa tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas a nivel corporativo y/o la Presidencia, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

#### **(a) Riesgos de mercado**

##### **(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:**

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

La Compañía 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 Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la

**EKOPARK TRES S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

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.

**(ii) Riesgo de precio y concentración:**

La exposición a la variación de precios de la Compañía está relacionada con el componente de costos, gravámenes en la construcción e índices de precios del consumidor que publica periódicamente el INEC en materia de arrendamiento, sin embargo; el reajuste relacionado al precio del servicio no podrá ser menor al 5 % del valor de la renta establecida.

La Compañía mantiene un solo cliente, varios proveedores y un préstamo bancario a largo plazo, por lo tanto tiene riesgos significativos de concentración. Sus ingresos se encuentran sustentados, y guardan relación con el contrato de arrendamiento suscrito con su único cliente OTECEL S.A. (Ver nota 20), el cual está sujeto a la permanencia de servicios en el largo plazo y asegura cancelar las obligaciones financieras.

**(b) Riesgo de crédito**

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de crédito y finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, ya que sus ingresos fueron pagados por anticipado por parte de su cliente.

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

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

| <u>Entidad financiera</u>               | <u>Calificación (1)</u> |             |
|-----------------------------------------|-------------------------|-------------|
|                                         | <u>2016</u>             | <u>2015</u> |
| Banco Produbanco S.A. - Grupo Promérica | AAA-                    | AAA-        |
| Banco Internacional S.A.                | AAA -                   | AAA -       |

Las políticas estrictas de concesión de crédito y seguimiento mensual de la cartera de clientes, permite que esta no se deteriore y tenga adecuados niveles de recuperación de cuentas por cobrar comerciales.

**(c) Riesgo de liquidez**

(Véase página siguiente)

## EKOPARK TRES S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía 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 Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno, se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:

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

La Compañía no mantiene instrumentos derivados. El cuadro siguiente analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del período 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 2016</u>          | <u>Menos de 30 días</u>     | <u>Entre 30 días y 1 año</u>     | <u>Entre 1 y 2 años</u>     | <u>Mas de 2 años</u>     |
|--------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Obligaciones financieras | -                           | 722,714                          | 1,454,382                   | 4,095,818                |
| Cuentas por pagar        | 224,752                     | 128,327                          | -                           | 332,959                  |
|                          | <u>224,752</u>              | <u>851,041</u>                   | <u>1,454,382</u>            | <u>4,428,777</u>         |
| <br><u>Año 2015</u>      | <br><u>Menos de 30 días</u> | <br><u>Entre 30 días y 1 año</u> | <br><u>Entre 1 y 2 años</u> | <br><u>Mas de 2 años</u> |
| Cuentas por pagar        | 471,217                     | 527,243                          | -                           | -                        |
|                          | <u>471,217</u>              | <u>527,243</u>                   | <u>-</u>                    | <u>-</u>                 |

### 3.2 Administración del riesgo de capital

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

## EKOPARK TRES S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

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

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

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar) 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 2016 y de 2015 fueron los siguientes:

|                                            | <u>2016</u>      | <u>2015</u>    |
|--------------------------------------------|------------------|----------------|
| Cuentas por pagar                          | 686.038          | 998.460        |
| Obligaciones financieras                   | <u>6.272.914</u> | <u>-</u>       |
|                                            | 6.958.952        | 998.460        |
| Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo | <u>(798.570)</u> | <u>(8.577)</u> |
| Deuda neta                                 | 6.160.382        | 989.883        |
| Total patrimonio neto                      | 6.305.840        | 6.631.786      |
| Capital total                              | 12.466.222       | 7.621.669      |
| Ratio de apalancamiento                    | 49%              | 13%            |

Las principales fuentes de apalancamiento son las obligaciones financieras.

#### 4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria

## EKOPARK TRES S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)

e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

#### Vida útil de las propiedades y equipos y propiedades de inversión

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 2.7 y 2.8.

## 5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

### 5.1 Categorías de instrumentos financieros -

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

|                                                 | 2016      |              | 2015      |              |
|-------------------------------------------------|-----------|--------------|-----------|--------------|
|                                                 | Corriente | No corriente | Corriente | No corriente |
| Activos financieros medidos al costo            |           |              |           |              |
| Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)    | 798.570   | -            | 8.577     | -            |
| Activos financieros medidos al costo amortizado |           |              |           |              |
| Otras cuentas por cobrar                        | 698       | -            | -         | -            |
| Total activos financieros                       | 799.268   | -            | 8.577     | -            |
| Pasivos financieros medidos al costo amortizado |           |              |           |              |
| Obligaciones financieras (Nota 11)              | 722.714   | 5.550.200    | -         | -            |
| Cuentas por pagar (Nota 12)                     | 357.556   | 332.959      | 998.460   | -            |
| Total pasivos financieros                       | 1.080.270 | 5.883.159    | 998.460   | -            |

### 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:

(Véase página siguiente)

**EKOPARK TRES S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

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

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no existen elementos medidos a valor razonable. Los instrumentos financieros se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de los mismos.

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición:

|                                                 | <u>2016</u>    | <u>2015</u>  |
|-------------------------------------------------|----------------|--------------|
| Bancos                                          | 297.218        | 8.577        |
| Inversiones mantenidas hasta su vencimiento (1) | <u>501.352</u> | <u>-</u>     |
|                                                 | <u>798.570</u> | <u>8.577</u> |

- (1) Al 31 de diciembre del 2016 corresponden a pólizas de acumulación mantenidas en el Banco Internacional S.A. con vencimiento menor de 90 días, a una tasa de interés del 2.95% anual.

**7. ANTICIPOS**

|                           | <u>2016</u>    | <u>2015</u>    |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Anticipos proveedores (1) | <u>600.020</u> | <u>600.020</u> |

- (1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 comprende principalmente a fondos entregados a la Compañía Ekron Construcciones S.A., para la construcción del bien inmueble denominado Torre 3. Dicho anticipo será liquidado en un corto plazo durante el año 2017.

**8. IMPUESTOS POR RECUPERAR**

(Véase página siguiente)

**EKOPARK TRES S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

|                                      | <u>2016</u>      | <u>2015</u>    |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| Impuesto al Valor Agregado (IVA) (1) | 891.729          | 523.238        |
| Retenciones en la fuente (2)         | 213.791          | 169.240        |
| Retenciones de IVA                   | <u>145.621</u>   | <u>39.559</u>  |
|                                      | <u>1.251.141</u> | <u>732.037</u> |

- (1) Corresponde al IVA generado en las compras de bienes y servicios, dichos valores serán compensados con los impuestos generados en los ingresos futuros de la Compañía.
- (2) Corresponden a anticipos de impuestos que son compensados al momento de la determinación del Impuesto a la renta corriente.

**9. PROPIEDADES Y EQUIPOS**

El movimiento y los saldos de las propiedades y equipo se presentan a continuación:

| <u>Descripción</u>                          | <u>Maquinarias<br/>y equipos</u> |
|---------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Al 22 de junio del 2015</b>              |                                  |
| Costo                                       |                                  |
| Depreciación acumulada                      | 80.000                           |
| Valor en libros                             | <u>80.000</u>                    |
| Depreciación                                |                                  |
| Valor en libros al 31 de diciembre del 2015 | <u>(1.867)</u><br><u>78.133</u>  |
| <b>Al 31 de diciembre del 2015</b>          |                                  |
| Costo                                       | 80.000                           |
| Depreciación acumulada                      | (1.867)                          |
| Valor en libros                             | <u>78.133</u>                    |
| <b>Movimiento 2016</b>                      |                                  |
| Depreciación                                |                                  |
| Valor en libros al 31 de diciembre del 2016 | <u>(8.000)</u><br><u>70.133</u>  |
| <b>Al 31 de diciembre del 2016</b>          |                                  |
| Costo                                       | 80.000                           |
| Depreciación acumulada                      | (9.867)                          |
| Valor en libros al 31 de diciembre del 2016 | <u>70.133</u>                    |

**10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

(Véase página siguiente)

**EKOPARK TRES S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

El movimiento y los saldos de las propiedades de inversión se presentan a continuación:

| <u>Descripción</u>                | <u>Terreno</u>   | <u>Construcciones<br/>en curso (1)</u> | <u>Edificio e<br/>instalaciones</u> | <u>Derechos de<br/>construcción (2)</u> | <u>Total</u>      |
|-----------------------------------|------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------|
| <b>Al 22 de junio del 2015</b>    |                  |                                        |                                     |                                         |                   |
| Costo histórico                   | 3.225.036        | 998.460                                | -                                   | -                                       | 4.223.496         |
| Depreciación acumulada            | -                | -                                      | -                                   | -                                       | -                 |
| Valor en libros                   | <u>3.225.036</u> | <u>998.460</u>                         | <u>-</u>                            | <u>-</u>                                | <u>4.223.496</u>  |
| <b>Movimiento 2015</b>            |                  |                                        |                                     |                                         |                   |
| Adiciones                         | -                | 4.106.362                              | -                                   | -                                       | 4.106.362         |
| Depreciación                      | -                | -                                      | -                                   | -                                       | -                 |
| Valor a diciembre 2015            | <u>3.225.036</u> | <u>5.104.822</u>                       | <u>-</u>                            | <u>-</u>                                | <u>8.329.858</u>  |
| <b>Al 31 de diciembre de 2015</b> |                  |                                        |                                     |                                         |                   |
| Costo histórico                   | 3.225.036        | 5.104.822                              | -                                   | -                                       | 8.329.858         |
| Depreciación acumulada            | -                | -                                      | -                                   | -                                       | -                 |
| Valor en libros                   | <u>3.225.036</u> | <u>5.104.822</u>                       | <u>-</u>                            | <u>-</u>                                | <u>8.329.858</u>  |
| <b>Movimiento 2016</b>            |                  |                                        |                                     |                                         |                   |
| Adiciones                         | -                | 4.219.524                              | -                                   | 753.959                                 | 4.973.483         |
| Reclasificación (costo)           | -                | (9.324.346)                            | 9.324.346                           | -                                       | -                 |
| Depreciación                      | -                | -                                      | (139.865)                           | (14.660)                                | (154.525)         |
| Valor a diciembre 2016            | <u>3.225.036</u> | <u>-</u>                               | <u>9.184.481</u>                    | <u>739.299</u>                          | <u>13.148.816</u> |
| <b>Al 31 de diciembre de 2016</b> |                  |                                        |                                     |                                         |                   |
| Costo histórico                   | 3.225.036        | -                                      | 9.324.346                           | 753.959                                 | 13.303.341        |
| Depreciación acumulada            | -                | -                                      | (139.865)                           | (14.660)                                | (154.525)         |
| Valor en libros                   | <u>3.225.036</u> | <u>-</u>                               | <u>9.184.481</u>                    | <u>739.299</u>                          | <u>13.148.816</u> |

(1) El detalle de construcciones en curso es el siguiente:

|                       | <u>2016</u>      | <u>2015</u>      |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Costos directos (a)   | 7.491.865        | 4.215.182        |
| Costos indirectos (a) | 1.832.481        | 889.640          |
|                       | <u>9.324.346</u> | <u>5.104.822</u> |

(a) Los costos comprenden lo siguiente:

(Véase página siguiente)



**EKOPARK TRES S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

| <u>2016</u>                               | <u>Costos directos</u> | <u>Costos indirectos</u> | <u>Total</u>     |
|-------------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------|
| Costos de construcción                    | 7.491.865              | -                        | 7.491.865        |
| Honorarios dirección técnica              | -                      | 651.496                  | 651.496          |
| Honorarios planos y dirección             | -                      | 413.807                  | 413.807          |
| Costo préstamo                            | -                      | 318.995                  | 318.995          |
| Fiscalización del proyecto                | -                      | 215.730                  | 215.730          |
| Cuadrilla de apoyo - operadores           | -                      | 61.035                   | 61.035           |
| Honorarios de administración del proyecto | -                      | 40.222                   | 40.222           |
| Honorarios de gerencia de proyecto        | -                      | 33.138                   | 33.138           |
| Servicios básicos                         | -                      | 29.287                   | 29.287           |
| Seguridad y vigilancia                    | -                      | 28.837                   | 28.837           |
| Nómina de seguridad industrial            | -                      | 12.835                   | 12.835           |
| Seguros                                   | -                      | 10.090                   | 10.090           |
| Nómina de construcción                    | -                      | 8.435                    | 8.435            |
| Alimentación                              | -                      | 4.466                    | 4.466            |
| Honorarios de cálculo estructural         | -                      | 2.000                    | 2.000            |
| Útiles de oficina                         | -                      | 1.765                    | 1.765            |
| Pagos tasas y gastos de EMAAP             | -                      | 260                      | 260              |
| Movilización                              | -                      | 83                       | 83               |
|                                           | <u>7.491.865</u>       | <u>1.832.481</u>         | <u>9.324.346</u> |

| <u>2015</u>                               | <u>Costos directos</u> | <u>Costos indirectos</u> | <u>Total</u>     |
|-------------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------|
| Costos de construcción                    | 4.215.183              | -                        | 4.215.183        |
| Honorarios planos y dirección             | -                      | 369.888                  | 369.888          |
| Honorarios dirección técnica              | -                      | 349.046                  | 349.046          |
| Fiscalización del proyecto                | -                      | 86.120                   | 86.120           |
| Honorarios de gerencia de proyecto        | -                      | 33.138                   | 33.138           |
| Honorarios de administración del proyecto | -                      | 24.065                   | 24.065           |
| Cuadrilla de apoyo - operadores           | -                      | 14.522                   | 14.522           |
| Seguridad y vigilancia                    | -                      | 7.980                    | 7.980            |
| Honorarios de cálculo estructural         | -                      | 2.000                    | 2.000            |
| Nómina de seguridad industrial            | -                      | 1.114                    | 1.114            |
| Nómina de construcción                    | -                      | 1.076                    | 1.076            |
| Alimentación                              | -                      | 654                      | 654              |
| Útiles de oficina                         | -                      | 39                       | 39               |
|                                           | <u>4.215.183</u>       | <u>889.640</u>           | <u>5.104.822</u> |

- (2) Con fecha 14 de enero del 2014, se constituyó el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos denominado "Fideicomiso Intercambiador el Ciclista" por parte de 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. Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a la asignación de costos asociados del referido

**EKOPARK TRES S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

fideicomiso cuyo fin fue la administración del proyecto relacionado a la redefinición vial que incluye la ampliación de la Vía Nayón de dos a cuatro carriles y, el desarrollo del proyecto de ampliación de la Av. Simón Bolívar.

**11. OBLIGACIONES FINANCIERAS**

|                              | <u>Tasa de<br/>Interés</u> | <u>Garantía</u>                                 | <u>Al 31 de diciembre del 2016</u> |                     |
|------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------|
|                              |                            |                                                 | <u>Corriente</u>                   | <u>No corriente</u> |
| Banco Internacional S.A. (1) | 6.85%                      | Pagaré a la orden con<br>vencimientos sucesivos | 722.714                            | 5.550.200           |

- (1) Al 31 de diciembre del 2016 corresponde a un crédito con vencimientos comprendidos entre el 24 de junio del 2016 y el 25 de julio del 2023. Dichas operaciones incluyen US\$189.253 de intereses devengados a la fecha.

**12. CUENTAS POR PAGAR**

|                         | <u>2016</u>    | <u>2015</u>    |
|-------------------------|----------------|----------------|
| <u>Corriente</u>        |                |                |
| Proveedores locales (1) | 353.079        | 998.460        |
| Intereses por pagar     | 4.477          | -              |
|                         | <u>357.556</u> | <u>998.460</u> |
| <u>No corriente</u>     |                |                |
| Garantía clientes (2)   | 332.959        | -              |
|                         | <u>690.515</u> | <u>998.460</u> |

- (1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde principalmente a una cuenta por pagar que mantienen la Compañía a Ekron Construcciones S.A.
- (2) Corresponde a la garantía determinada en el contrato firmado con Otecel (cliente) por dos meses de arriendo, la misma será devuelta al término del contrato.

**13. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

- (a) Impuesto a la renta

(Véase página siguiente)

**EKOPARK TRES S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

La composición del impuesto a la renta es la siguiente:

|                                           | <u>2016</u>   | <u>2015</u> |
|-------------------------------------------|---------------|-------------|
| Impuesto a la renta corriente             | 50.119        | -           |
| Impuesto a la renta diferido              | (32.884)      | -           |
| Cargo a los resultados integrales del año | <u>17.235</u> | <u>-</u>    |

**(b) Situación fiscal**

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2015 al 2016 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

**(c) Conciliación del resultado contable-tributario**

El impuesto a la renta de los años 2016 y 2015 se determinó como sigue:

|                                                               | <u>2016</u>     | <u>2015</u>   |
|---------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| Utilidad (Pérdida) antes de participación laboral e impuestos | 237.329         | (193.250)     |
| Menos: Amortización de pérdidas tributarias                   | <u>(53.318)</u> | <u>-</u>      |
| Utilidad (Pérdida) antes de impuestos                         | 184.011         | (193.250)     |
| Mas: Gastos no deducibles                                     | <u>29.262</u>   | <u>-</u>      |
| Base imponible total                                          | 213.273         | (193.250)     |
| Tasa de impuesto a la renta (1)                               | <u>23,50%</u>   | <u>23,50%</u> |
| Impuesto a la renta corriente por pagar                       | <u>50.119</u>   | <u>-</u>      |

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

|                                     | <u>2016</u>      | <u>2015</u>      |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Impuesto a la renta causado         | 50.119           | -                |
| Menos                               |                  |                  |
| Retenciones en la fuente efectuadas | (94.671)         | (169.240)        |
| Crédito tributario año anterior     | <u>(169.240)</u> | <u>-</u>         |
| Saldo a favor                       | <u>(213.791)</u> | <u>(169.240)</u> |

(1) La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades es de 22%, sin embargo; en el caso de que exista participación directa o indirecta de socios,

**EKOPARK TRES S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

accionistas, partícipes, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, la tarifa de impuesto a la renta sobre su proporción será de 25%, y en el caso de que la participación sea mayor al 50%, la tarifa será del 25% sobre todos los ingresos de la sociedad. Si la tarifa es compuesta, es decir hay utilidades gravadas con el 22% y otras utilidades con el 25%, el impuesto causado es la sumatoria de ambas, y en el caso de reducción de tarifa por reinversión de utilidades, se debe primero calcular la tarifa efectiva y ahí aplicar la reducción. De acuerdo con lo mencionado, al 31 de diciembre del 2016 la Compañía determinó una base combinada (compuesta) del 23,5% de impuesto a la renta de acuerdo a la participación accionarial de cada uno de sus accionistas.

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 2016 y 2015, la Compañía en base al párrafo expuesto, no determinó anticipo mínimo de impuesto a la renta, por la cual se incluye en el estado de resultados como impuesto a la renta el monto de US\$50.119.

**(d) Impuesto a la Renta Diferido**

El análisis de activo impuesto diferido es el siguiente:

|                                                               | <u>2016</u>   |
|---------------------------------------------------------------|---------------|
| Impuestos diferidos activos:                                  |               |
| Impuesto diferido activo que se liquidará después de 12 meses | 12.628        |
| Impuesto diferido activo que se liquidará dentro de 12 meses  | 20.356        |
|                                                               | <u>32.884</u> |

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

(Véase página siguiente)

# **EKOPARK TRES S.A.**

## **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS** **AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016** (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 22 de junio de 2015

Cargo a resultados por impuestos diferidos

Al 31 de diciembre del 2015

Cargo a resultados por impuestos diferidos

Al 31 de diciembre del 2016

32.884

32.884

El movimiento del impuesto a la renta diferido sin considerar compensación es el siguiente:

|                                            | Por<br>amortización<br>de pérdidas |
|--------------------------------------------|------------------------------------|
| Impuestos diferidos activos:               |                                    |
| Al 22 de junio del 2015                    | -                                  |
| Cargo a resultados por impuestos diferidos | -                                  |
| Al 31 de diciembre del 2015                | -                                  |
| Cargo a resultados por impuestos diferidos | 32.884                             |
| Al 31 de diciembre del 2016                | 32.884                             |

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2016 y 2015 se muestra a continuación:

|                                                                          | 2016    | 2015      |
|--------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|
| Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta                          | 184.011 | (193.250) |
| Tasa impositiva vigente                                                  | 23,50%  | 22%       |
|                                                                          | 43.243  | -         |
| Efecto fiscal de los gastos no deducibles al calcular la ganancia fiscal | 6.877   | -         |
| Impuesto a la renta                                                      | 50.119  | -         |
| Tasa Efectiva                                                            | 27%     | 0%        |

### (e) Otros asuntos - Reformas Tributarias

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

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1% y 2% del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.

**EKOPARK TRES S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos de Impuesto a la Renta y crédito tributario de IVA.
- Para efectos del cálculo de anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente a los ejercicios fiscales 2017 al 2019, se excluirá de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.
- Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- No sujeción al pago de Impuesto a los Consumos Especiales sobre las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades y organismos del sector público.
- Gravar con tarifa de Impuesto a los Consumos Especiales del 15% a los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sus prestados a sociedades.
- Exención de un monto anual de US\$5.000 cuando el hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

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

- Contribución Solidaria sobre las utilidades del 3% para sociedades ecuatorianas sujetos del impuesto a la renta (incluyendo Fideicomisos que paguen o no impuesto) y personas naturales sujetas al pago del impuesto a la renta con una base imponible superior a US\$12.000.
- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado a partir del 1 de junio del 2016 por un período de 12 meses.
- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro y fuera del país, se gravará el 0,90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro del país, se gravará el 0,90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Gravar el 1,8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital, las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un

**EKOPARK TRES S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

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

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas medidas no han tenido un impacto significativo en sus operaciones.

**14. INGRESOS DIFERIDOS**

Los ingresos diferidos constituyen arriendos cobrados por anticipado a Otecel S.A. por US\$ 2.820.366, de acuerdo al contrato de arriendo suscrito el 01 de septiembre del 2015 con una vigencia de 7 años y su adenda del 26 de julio del 2016. Por dicho bien, se pagará un canon mensual de US\$166.479 más IVA; monto al que se le irá devengando el valor anticipado en 60 meses.

El contrato de arrendamiento incluye el bien inmueble denominado Torre Tres del Proyecto denominado "Centro Corporativo Ekopark" que consta de siete pisos de oficinas, un piso de terraza, un salón comunal, cinco pisos de subsuelos, y bodegas.

El bien inmueble, aún en construcción (Ver Nota 9), se entregó para su uso al beneficiario en el mes de septiembre del 2016.

|             | Al 31 de diciembre del 2016 |              | Al 31 de diciembre del 2015 |              |
|-------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|
|             | Corriente                   | No corriente | Corriente                   | No corriente |
| Otecel S.A. | 564.073                     | 2.068.269    | -                           | 2.115.275    |
|             | 564.073                     | 2.068.269    | -                           | 2.115.275    |

El movimiento del ingreso diferido es el siguiente:

(Véase página siguiente)

**EKOPARK TRES S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

|                             | <u>Ingresos diferidos</u> |
|-----------------------------|---------------------------|
| Al 22 de junio del 2015     | -                         |
| Anticipos recibidos         | <u>2.115.275</u>          |
| Al 31 de diciembre del 2015 | 2.115.275                 |
| Anticipos netos             | 705.091                   |
| Devengamiento (Ver nota 18) | <u>(188.024)</u>          |
| Al 31 de diciembre del 2016 | <u>2.632.342</u>          |

**15. CAPITAL SOCIAL**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2016 y 2015 comprende 3.225.036 acciones iguales, acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una; siendo sus accionistas las siguientes personas jurídicas: i) Promotora Ekopark S.A. Sucursal Ecuador, cuyo domicilio principal es Costa Rica, y; ii) Referencorp S.A. cuyo domicilio principal es Ecuador.

**16. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES**

Durante el año 2016, los accionistas de la Compañía efectuaron: i) aportes para futuras capitalizaciones por US\$1.350.000 (2015: US\$3.600.000), ii) aportes en especies (derechos de construcción) por US\$ 753.959, iii) devoluciones por US\$2.650.000.

**17. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS**

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, no se ha efectuado registro alguno.

Resultados acumulados

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



**EKOPARK TRES S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

**18. INGRESO POR ACTIVIDADES ORDINARIAS**

De acuerdo al contrato de arriendo suscrito el 01 de septiembre del 2015 con Otecel S.A., con una vigencia de 7 años, a partir de la fecha de entrega del bien inmueble que fue en septiembre del 2016, se pagará un canon mensual de US\$166.479 más IVA, del cual se aplicará un descuento mensual de US\$47.006 correspondiente al devengo del anticipo.

|                                 | <u>2016</u>    | <u>2015</u> |
|---------------------------------|----------------|-------------|
| Arriendos (1)                   | 477.894        | -           |
| Reconocimientos de ingresos (2) | 188.024        | -           |
|                                 | <u>665.918</u> | <u>-</u>    |

(1) Corresponde a los ingresos facturados por arrendamiento del edificio a Otecel S.A., descontado el anticipo.

(2) Corresponden al devengo de 4 meses sobre los arriendos pagados por anticipado por parte de Otecel S.A., (Ver Nota 14).

**19. GASTOS POR NATURALEZA**

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

| <u>2016</u>                           | <u>Gastos de</u><br><u>ventas</u> | <u>Gastos</u><br><u>administrativos</u> | <u>Total</u>   |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|----------------|
| Comisiones en ventas                  | 166.479                           | -                                       | 166.479        |
| Gastos publicidad                     | 55.991                            | -                                       | 55.991         |
| Depreciación propiedades de inversión | -                                 | 154.526                                 | 154.526        |
| Honorarios profesionales              | -                                 | 24.449                                  | 24.449         |
| Impuestos, tasas y contribuciones     | -                                 | 21.190                                  | 21.190         |
| Depreciación propiedades y equipo     | -                                 | 8.000                                   | 8.000          |
| Suministros de oficina                | -                                 | 125                                     | 125            |
|                                       | <u>222.470</u>                    | <u>208.289</u>                          | <u>430.760</u> |

(Continúa)

## EKOPARK TRES S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### 2015

|                                    | Gastos de<br>ventas | Gastos<br>administrativos | Total          |
|------------------------------------|---------------------|---------------------------|----------------|
| Comisiones en ventas               | 156.687             | -                         | 156.687        |
| Impuestos                          | -                   | 26.131                    | 26.131         |
| Honorarios profesionales           | -                   | 9.270                     | 9.270          |
| Depreciación propiedades y equipos | -                   | 1.867                     | 1.867          |
| Suministros de oficina             | -                   | 66                        | 66             |
|                                    | <u>156.687</u>      | <u>37.334</u>             | <u>194.021</u> |

#### 20. CONTRATOS

- Con fecha 5 de febrero del 2015, Referencecorp. S.A. y Ekopark S.A. suscribieron con Ekron Construcciones S.A., un contrato de diseño y dirección arquitectónicos para el proyecto inmobiliario Ekopark Tres, por un valor de US\$428.110, que constituye: esquema preliminares por US\$21.491; anteproyecto US\$107.113; proyecto definitivo US\$128.518; planos constructivos, detalles US\$64.302; volúmenes y presupuesto US\$21.491 y dirección arquitectónica US\$85.195. El plazo del presente contrato es de 24 meses, el cual se divide en dos etapas: etapa 1: esquemas preliminares, anteproyecto, proyecto definitivo, planos constructivos, volúmenes y presupuesto, 180 días y la etapa 2: dirección arquitectónica, 18 meses hasta la inauguración de la misma.
- Con fecha 5 de febrero del 2015, Referencecorp. S.A. y Ekopark S.A. suscribieron con Ekron Construcciones S.A., un contrato de construcción y dirección técnica por administración para el proyecto inmobiliario Ekopark Tres, los honorarios serán facturados mensualmente según los porcentajes: dirección técnica del proyecto 8% y por administración del proyecto 1,25%, calculados tomando como base los costos directos, el plazo del presente contrato es 16 meses contados desde la firma del contrato de arrendamiento con el arrendatario de la Torre 3, este podrá ser ampliado cuando la constructora justifique. El fondo de garantía de US\$600.000, registrado como anticipo proveedores. (Ver nota 7)
- Con fecha 1 de septiembre del 2015, la Compañía suscribió con Otecel S.A., un contrato de arrendamiento del edificio Ekopark Tres, la mensualidad pactada asciende a US\$156.687 más IVA, en el caso de los parqueaderos el arriendo asciende a un valor de US\$3.995 más IVA., Otecel S.A. realizó un pago anticipado por US\$2.820.366., de dicho anticipo US\$1.410.183 fueron pagados mediante cheque y transferencia al momento de la suscripción del presente contrato, el saldo fue cancelado en 6 cuotas iguales de US\$235.031 durante los 6 primeros meses. El plazo del contrato es de 7 años a partir del 1 de mayo del 2016, sin embargo; con fecha 26 de julio del 2016, la Compañía suscribió una adenda al contrato mencionado anteriormente, que reemplaza la cláusula correspondiente al plazo, teniendo en cuenta que el contrato de arrendamiento

EKOPARK TRES S.A.

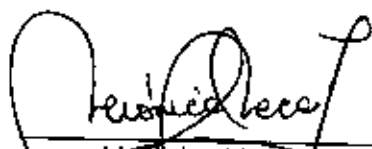
**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

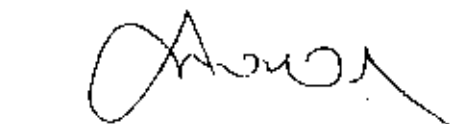
tendrá vigencia de 7 años a partir del 1 de junio del 2016, las partes acordaron que Otecel S.A., cancelará el precio pactado por la renta mensual desde el 1 de septiembre del 2016 y el canon anterior pactado incluye un valor adicional por una extensión de 772,84m<sup>2</sup>, ubicados en el subsuelo 1 de la torre 3. De esta forma se reajusta el valor del arrendamiento y se estipula un pago mensual de US\$166.479, de los cuales US\$47.006 se descontará mensualmente de la totalidad de la suma anticipada entregada por OTECEL S.A. por los próximos 60 meses.

- Con fecha 30 de octubre del 2015, la Compañía suscribió con el C.P.A Ing. Luis Idrián Estrella Silva, un contrato de prestación de servicios profesionales, por US\$1.200 mensuales más IVA, el precio será pagado conforme la entrega de las facturas, adicionalmente por la revisión de la información contable por el período transcurrido de junio a octubre del 2015 se estableció un honorario fijo y único de US\$600 más IVA, el contrato tiene un plazo de 12 meses y se renovará indefinidamente de mutuo acuerdo entre las partes.
- Con fecha 1 de julio del 2016, la Compañía suscribió con Induvallas Cía. Ltda., un contrato de arrendamiento de vallas publicitarias, por US\$50.000 por un año por arriendo de 5 caras, el mismo que deberá pagar en 3 cuotas iguales de US\$16.667 más IVA para los meses de julio, agosto y septiembre del 2016.

**21. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

  
Verónica Vaca  
Representante Legal

  
Ing. C.P.A. Idrián Estrella  
Contador