

Centro Logístico Centrologduran S. A.
(Una subsidiaria de DP World Investments B.V.)

Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2019

Con el Informe de los Auditores Independientes

Centro Logístico Centrologduran S. A.
(Una subsidiaria de DP World Investments B.V.)

Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2019

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado Separado de Situación Financiera

Estado Separado de Resultados Integrales

Estado Separado de Cambios en el Patrimonio

Estado Separado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros Separados



KPMG del Ecuador Cía. Ltda.
Kennedy Norte Av. Miguel H. Alcívar
Mz. 302 Solar 7 y 8
Guayaquil – Ecuador

PBX: (593-4) 5000 051

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas
Centro Logístico Centrologduran S. A.:

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros Separados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de Centro Logístico Centrologduran S. A. ("la Compañía"), que incluyen el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera separada de Centro Logístico Centrologduran S. A. al 31 de diciembre de 2019, y su desempeño financiero separado, y sus flujos de efectivo separados por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base para la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Separados" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros separados en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

Otros asuntos

Dirigimos la atención al hecho de que no hemos auditado el estado separado de situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2018, y los estados separados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y de las notas relacionadas, consecuentemente, no expresamos ninguna opinión sobre las cifras comparativas presentadas.

(Continúa)

Énfasis en un Asunto

Sin calificar nuestra opinión llamamos la atención a la nota 2(a), que menciona que estos estados financieros separados se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Adicionalmente, la Compañía presenta estados financieros consolidados conforme lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, los cuales se presentan por separado.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros Separados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por el control interno que determina es necesario para permitir la preparación de los estados financieros separados que estén libres de errores materiales, ya sean debido a fraude o error.

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

Los Encargados del Gobierno Corporativo de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Separados

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros separados.

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y desarrollamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones; así como la correspondiente información revelada por la Administración.

(Continúa)

- Concluimos sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, o si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan causar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos requeridos a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros separados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no continúe como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada sobre la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros separados. Somos responsables de la dirección, supervisión y desempeño de la auditoría del grupo. Somos solamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con, entre otros temas, el alcance y la oportunidad de la auditoría y, los hallazgos significativos, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

KPMG del Ecuador

SC – RNAE 069

Mayo 18 de 2020



María del Pilar Mendoza
Socia

Centro Logístico Centrologdurán S.A.
(Una subsidiaria de DP World Investments B.V.)

Estado Separado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>		<u>2019</u>	<u>Sin Auditoría</u> <u>2018</u>
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7(b) y 8	US\$	3,530,131	5,334,581
Otras cuentas por cobrar	9		11,353	2,209,574
Otros Activos Corrientes	10		-	5,719,474
Total activos corrientes			<u>3,550,787</u>	<u>13,263,629</u>
Activos no corrientes:				
Otras cuentas por cobrar - no corriente	9		363,745	-
Propiedad inmueble y equipos, neto	11		15,961,744	-
Inversiones en acciones	13		3,059,990	1,479,453
Total activos no corrientes			<u>19,405,480</u>	<u>1,479,453</u>
Total activos		US\$	<u>22,956,275</u>	<u>14,743,082</u>
Pasivos y Patrimonio de los Accionistas				
Pasivos corrientes:				
Obligaciones financieras	15	US\$	2,700,006	-
Cuentas por pagar y cuentas por pagar relacionados	14 y 18		2,551,046	43,334
Beneficios sociales			8,237	-
Otras cuentas por pagar	14		316,101	-
Otros pasivos corrientes			32,941	3,029
Total pasivos corrientes			<u>5,610,330</u>	<u>46,363</u>
Pasivos no corrientes:				
Obligaciones financieras	15		1,000,000	-
Obligaciones por beneficios definidos			1,493	-
Total pasivos no corrientes			<u>1,001,493</u>	<u>-</u>
Total pasivos			<u>6,611,823</u>	<u>46,363</u>
Patrimonio de los accionistas:				
Capital en acciones	16		16,007,466	800
Aporte para futuras capitalizaciones	16		-	14,729,036
Resultados acumulados	16		(328,014)	(34,370)
Patrimonio de los accionistas, neto			<u>15,679,452</u>	<u>14,394,466</u>
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		US\$	<u>22,956,275</u>	<u>14,743,082</u>


Ing. Carlos Pérez
Gerente General


Sonia Solís
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Centro Logístico Centrologduran S.A.
(Una subsidiaria de DP World Investments B.V.)

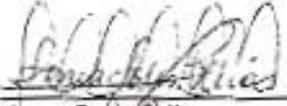
Estado Separado de Resultados Integrales

Año que terminó el 31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2019	Sin Auditoría 2018
Gastos de administración	17	US\$ 235,638	32,478
Gastos de ventas	17	47,915	-
Pérdida en operaciones		283,553	32,478
Gastos financieros		1,000	1,000
Pérdida neta		US\$ 291,638	34,376


Ina. Carlos Pérez
Gerente General


Sohle Solis
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Centro Logístico Centrologística S.A.
Una subsidiaria de DP World Investments B.V.

Estado Separado de Cambios en el Patrimonio

Año que terminó el 31 de diciembre de 2019 con cifras comparativas de 2018

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	Notas	Capital en acciones	Aporte para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados	Patrimonio de los accionistas, neto
Saldos al 11 de diciembre de 2018		US\$ -	-	-	-
Aporte de capital		800	-	-	800
Aportes para futuras capitalizaciones	16	-	14,729,695	-	14,729,695
Pérdida neta		-	-	(34,376)	(34,376)
Saldos al 31 de diciembre de 2018 (Sin Auditoría)		800	14,729,695	(34,376)	14,695,119
Capitalización de aportes	16	14,729,695	(14,729,695)	-	-
Aumento de capital	16	1,936,971	-	-	1,936,971
Pérdida neta		-	-	(291,638)	(291,638)
Saldos al 31 de diciembre de 2019		US\$ 16,667,466	-	(326,014)	16,341,452


Ing. Carlos Pérez
Gerente General


Sofía Jole
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

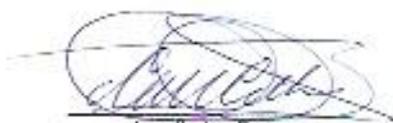
Centro Logístico Centrologística S.A.
(Una subsidiaria de DP World Investments B.V.)

Estado Separado de Flujos de Efectivo

Año que terminó el 31 de diciembre de 2019 con cifras comparativas de 2018

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	2019	Sin Auditoría 2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta	US\$	(291,638)	(34,376)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado así previsto por las actividades de operación:			
Depreciación de propiedad, muebles y equipos		78	-
Provisión para jubilación patronal e indemnización por desahucio, neto		1,156	-
		<u>(290,404)</u>	<u>(34,376)</u>
Cambios en:			
Otras cuentas por cobrar		(355,099)	-
Cuentas por pagar		255,887	46,963
Otros pasivos		45,315	-
Efectivo neto previsto en las actividades de operación		<u>(384,306)</u>	<u>12,587</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Aumento en inversiones en acciones	13	(1,580,547)	(1,479,453)
Adquisición de propiedades, muebles y equipo	11	(7,479,182)	(5,719,474)
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión		<u>(9,059,729)</u>	<u>(7,198,927)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aporte de accionistas	16	4,146,545	12,520,921
Prestamos con partes relacionadas	15	2,500,000	-
Obligaciones financieras	16	1,002,262	-
Efectivo neto previsto por las actividades de financiamiento		<u>7,648,807</u>	<u>12,520,921</u>
Disminución/aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(1,795,147)	5,334,581
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		5,334,581	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	US\$	<u>3,539,434</u>	<u>5,334,581</u>
Partidas que no representan efectivo:			
Aportes de accionistas	US\$	<u>-</u>	<u>2,209,574</u>


Ing. Carlos Perez
Gerente General


Sonia Solis
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Centro Logístico Centrologduran S. A.
(Una subsidiaria de DP World Investments B.V.)

Notas a los Estados Financieros Separados

31 de diciembre de 2019, con cifras comparativas de 2018

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(1) Información General

Centro Logístico Centrologduran S. A. ("la Compañía"), se constituyó el 11 de diciembre de 2017 en la ciudad de Duran, República del Ecuador. Su actividad principal es el servicio logístico incluyendo el almacenamiento, planificación, diseño y apoyo de operaciones de transporte.

El accionista principal de la Compañía es DPWorld Investments B. V., residente en Holanda, con el 60% de participación accionaria. La Compañía se encuentra domiciliada en la ciudad de Duran - Ecuador, siendo su dirección Km. 4.5 vía Duran-Tambo y sus operaciones están reguladas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Al 31 de diciembre de 2019, se encuentra construcción el Centro de Almacenamiento Logístico ubicado en la Urbanización Lotización las Brisas, el cual cuenta con una superficie de 173.378,87 metros cuadrados y representa una inversión total de US\$27,752,570.

El propósito de esta inversión es el desarrollo del Centro de Almacenamiento Logístico que servirá para el desarrollo de sus actividades comerciales en concordancia con las actividades de su casa matriz. El proyecto fue iniciado en el segundo semestre de 2019 y se estima que la finalización del mismo será en septiembre del 2020. A la presente fecha se han suscrito varios contratos con compañías constructoras y de servicios, de los cuales ciertos se encuentran en ejecución y otros están en espera de ser ejecutados (véase nota 19).

El 8 de mayo de 2019, la Junta General Extraordinaria de accionistas de Centro Logístico Centrologduran S. A. decidió aprobar por unanimidad, el aumento de capital de la Compañía a la suma de US\$16,667,466; así como el aumento del capital autorizado a la suma de US\$30,000,000. Así mismo mediante escritura pública de fecha 17 de mayo de 2019 ante el Notario Cuadragésimo del Cantón Guayaquil se dispuso la emisión de 16,666,666 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una.

Mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expedida el 31 de mayo de 2019, dispone aprobar el aumento de Capital Suscrito, emisión de nuevas acciones, fijación de un nuevo Capital Autorizado y Reforma del Estatuto de la compañía Centro Logístico Centrologduran S. A., en los términos de la escritura pública otorgada el 16 de mayo de 2019.

(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros Separados

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros separados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en cumplimiento de lo establecido en Resolución de Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SC.ICI.CPAIFRS. G.11.007, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre de 2011, la que requiere la presentación de estados financieros separados a los accionistas y organismos de control. Los estados financieros consolidados de la Compañía y sus subsidiarias se presentan por separado.

Estos estados financieros separados fueron autorizados para su emisión por la administración de la Compañía el 3 de febrero de 2020 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta de Accionistas.

(Continúa)

Centro Logístico Centrologduran S.A.
(Una subsidiaria de DP World Investments B.V.)

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(b) Bases de Medición

Los Estados Financieros Separados han sido preparados sobre la base del principio del costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros separados están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que constituye la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros separados adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(d) Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de estados financieros separados de acuerdo con las NIIF requiere que la administración de la Compañía efectúe estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el cual las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

i. Juicios

En relación con juicios realizados en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros separados adjuntos.

ii. Supuestos e Incertidumbres en las Estimaciones

En relación con supuestos e incertidumbres realizadas en la aplicación de políticas de contabilidad, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros separados adjuntos.

iii. Medición de Valores Razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de: (i) reconocimiento inicial; (ii) revelación; y (iii) cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo con las NIIFs los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables.

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable de nivel más bajo que sea significativa a la medición total. Cualquier transferencia entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconoce al final del período en el cual ocurrió el cambio.

En la nota 5 se incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

(3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros separados, a menos que otro criterio sea indicado.

(a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

(b) Instrumentos Financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de préstamos partidas por cobrar; y clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

i. Activos y Pasivos Financieros no Derivados-Reconocimiento y Medición Inicial

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y las partidas por cobrar en la fecha en la cual se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la cual la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del instrumento.

(Continúa)

Centro Logístico Centrologduran S.A.
(Una subsidiaria de DP World Investments B.V.)

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Un activo financiero (diferente a una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo) o un pasivo financiero son inicialmente reconocidos a su valor razonable más cualquier costo de transacción atribuible (para un ítem que no se mide al valor razonable con cambios en resultados). Una cuenta por cobrar comercial sin un componente de financiamiento significativo, es inicialmente medida al precio de la transacción.

ii. Activos y Pasivos Financieros no Derivados – Clasificación y Medición Posterior

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: i) costo amortizado; ii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales instrumentos de deuda; iii) valor razonable con cambios en otros resultados integrales – instrumentos de patrimonio; o, iv) valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros mantienen su clasificación inicial, a menos que la Compañía cambie su modelo de negocio para administrar los activos financieros; en cuyo caso todos los activos financieros afectados se reclasifican a la categoría correspondiente a partir del primer período de reporte posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero se mide al costo amortizado si dicho activo (siempre que no esté clasificado a su valor razonable con cambios en resultados) se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es la recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales; y si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

Un activo financiero correspondiente a un instrumento de deuda se mide al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (siempre que no esté clasificado al valor razonable con cambios en resultados) si tales activos financieros se mantienen ya sea bajo el modelo de negocio de recuperación a través de los flujos de efectivo contractuales y/o por la venta del referido activo financiero; y, si los términos contractuales incluyen fechas específicas de cobro de los flujos de efectivo que corresponden únicamente a pagos del principal e intereses derivados del principal pendiente de cobro.

En el reconocimiento inicial de un instrumento de patrimonio que no se mantiene para negociar, la Compañía puede elegir de manera irrevocable presentar, los cambios posteriores en el valor razonable de la inversión, en otros resultados integrales. Esta elección debe ser realizada sobre una base individual de inversión por inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o valor razonable con cambios en otros resultados integrales, se miden al valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial la Compañía puede designar irrevocablemente un activo financiero (que de otra manera cumple con los requisitos para ser medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales) bajo la medición a valor razonable con cambios en resultados; si al hacerlo elimina o reduce significativamente desajustes contables que pudieren surgir.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Con base al modelo de negocio, los activos financieros de la Compañía se clasifican bajo la medición de costo amortizado.

Activos Financieros: Evaluación del Modelo de Negocio

La Compañía realiza una evaluación objetiva del modelo de negocio en el que un activo financiero se mantiene en un portafolio debido a que esto refleja la forma en que se maneja el negocio y se proporciona información a la Administración. La evaluación incluye principalmente los siguientes aspectos:

- las políticas y objetivos establecidos para el portafolio y el funcionamiento de esas políticas en la práctica. Esto incluye evaluar si la estrategia de la Administración se centra en obtener ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés, hacer coincidir la duración de los activos financieros con la duración de los pasivos relacionados; o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos
- cómo se evalúa el desempeño del portafolio y se informa a la Administración de la Compañía; y los riesgos que afectan el desempeño del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos dentro de ese modelo de negocio) y cómo se administran esos riesgos; y,
- la frecuencia y volumen de ventas de activos financieros en períodos anteriores, las razones de dichas ventas y las expectativas sobre ventas futuras.

Los activos financieros que se mantienen para negociar o se administran y cuyo desempeño se evalúa sobre una base de valor razonable se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Activos Financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluidos los ingresos por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

Activos financieros al costo amortizado: Estos activos se miden posteriormente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. El costo amortizado se reduce por pérdidas por deterioro. Los ingresos por intereses, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida por baja en cuentas se reconoce en resultados.

Instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable. Los ingresos por intereses calculados utilizando el método del interés efectivo, las ganancias y pérdidas en cambio de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales. En la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican a resultados.

(Continúa)

Centro Logístico Centrologduran S.A.
(Una subsidiaria de DP World Investments B.V.)

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Instrumentos de patrimonio al valor razonable con cambios en otros resultados integrales: Estos activos se miden posteriormente a su valor razonable.

Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo represente claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales y nunca se reclasifican a resultados.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía mantiene principalmente activos financieros a costo amortizado.

Medición

Activos Financieros

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de: otras cuentas por cobrar correspondientes a valores cuya exposición a cambios de sus términos contractuales de pago es remota, por lo que su recuperación estará dada principalmente por condiciones contractuales.

Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden el costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas de esta categoría:

- i. Cuentas por pagar comerciales: 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 30 días.
- ii. Obligaciones Financieras: Las cuales incluyen préstamos con bancos y compañías relacionadas para el desarrollo del proyecto de "Diseño y Construcción del Centro Logístico Duran". Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, y devengan una tasa de intereses de 7.50% y 7.58% respectivamente; y son pagaderas entre 366 y hasta 2520 días.
- iii. Capital Acciones

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(Continúa)

Centro Logístico Centrologduran S.A.
(Una subsidiaria de DP World Investments B.V.)

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(c) Propiedades Muebles y Equipo

i. Reconocimiento y Medición

Modelo de Costo

Las partidas de propiedades, muebles y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Las propiedades, muebles y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye:

- El costo de los materiales y la mano de obra directa;
- Cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto;
- Cuando la Compañía tiene una obligación de retirar el activo o rehabilitar el lugar, una estimación de los costos de desmantelar y remover las partidas y de restaurar el lugar donde estén ubicados; y
- Los costos por préstamos capitalizados, si hubiere

Cuando partes de una partida de propiedades, muebles y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas como partidas separadas (componentes principales) del activo.

Las ganancias o pérdidas de la venta de un elemento de propiedades, muebles y equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidos en resultados cuando se realizan o conocen.

ii. Costos Posteriores

Costos de ampliación, modernización, mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable. Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina de las propiedades, muebles y equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades, muebles y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo, u otro monto que se sustituye por el costo. La Administración de la Compañía estima que no se espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de los bienes de propiedades, muebles y equipos, y, en concordancia con esto, no se definen valores residuales.

(Continúa)

Centro Logístico Centrologduran S.A.
(Una subsidiaria de DP World Investments B.V.)

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La depreciación de los elementos de propiedades, muebles y equipos se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas para cada componente de las propiedades, muebles y equipos.

Los terrenos no se deprecian.

Los elementos de propiedades, muebles y equipos se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la cual el activo está completado y en condiciones de ser usado.

Las vidas útiles estimadas para el período actual y comparativo son las siguientes:

Equipos de Cómputo	<u>3 años</u>
--------------------	---------------

Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(d) Inversiones en Acciones

Una subsidiaria es una entidad que es controlada por la Compañía, por lo cual ésta última está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre aquella. En estos estados financieros separados las inversiones de la Compañía en subsidiarias se reconocen por el método del costo.

(e) Deterioro

i. Activos Financieros no Derivados

La Compañía reconoce las estimaciones de deterioro de valor para las pérdidas crediticias esperadas de los siguientes instrumentos financieros:

- los activos financieros medidos al costo amortizado;
- los instrumentos de deuda medidos al valor razonable con cambios en otros resultados integrales; y
- activos de contratos.

La Compañía mide las estimaciones de deterioro de valor sobre la base de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, excepto por los siguientes activos, en los que las pérdidas crediticias esperadas se miden en un período de doce meses:

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- instrumentos de deuda que se determina tienen un riesgo crediticio bajo a la fecha de reporte de los estados financieros; y
- otros instrumentos de deuda y saldos bancarios para los cuales el riesgo crediticio (v.g. el riesgo de que ocurra un incumplimiento durante la vida esperada del instrumento financiero) no se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

Las estimaciones de deterioro de las otras cuentas por cobrar y activos de contratos son medidas por la Compañía sobre la base de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del instrumento. Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial, y al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía considera información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible, la que incluye análisis cuantitativos y cualitativos, con base en la experiencia histórica de la Compañía, una evaluación crediticia actual y prospectiva. La Compañía asume que el riesgo crediticio de un activo financiero se ha incrementado significativamente si tiene una mora de más de 30 días.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles eventos de incumplimiento que pudieren ocurrir durante la vida esperada del activo financiero. Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses corresponden a aquellas pérdidas esperadas durante el tiempo de vida del activo que surgen de posibles sucesos de incumplimiento a ocurrir en un periodo de 12 meses contados a partir de la fecha de presentación de los estados financieros (o de un período inferior si el activo financiero tiene una vida menor a 12 meses).

El período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual durante el que la Compañía está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las Pérdidas Crediticias Esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas corresponden al promedio simple de las probabilidades de las pérdidas crediticias, las cuales representan el valor presente de los flujos de caja negativos esto es, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir.

Considerando el criterio de pérdidas crediticias esperadas, la Compañía reconoce para las otras cuentas por cobrar una provisión para pérdidas por crédito esperadas para los próximos 12 meses (enfoque simplificado). Las pérdidas de crédito esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas de crédito ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación de la dirección actual y la previsión de las condiciones en la fecha del informe, incluido el valor temporal del dinero cuando corresponda.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Activos Financieros con Deterioro Crediticio

En cada fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía evalúa si los activos financieros registrados al costo amortizado y los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otros resultados integrales presentan deterioro crediticio; condición que surge cuando han ocurrido uno o más eventos que tienen un impacto negativo sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero. Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario;
- incumplimiento de pagos o cuentas por cobrar vencidas por más de 90 días;
- la reestructuración de un crédito por parte de la Compañía en términos que ésta no consideraría bajo otras circunstancias;
- es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- la desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

ii. Deterioro de Activos no Financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo o la unidad generadora de efectivo. Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados en el grupo más pequeño de activos que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder el valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la empresa.

(f) Beneficios a los Empleados

i. Beneficios Post-Empleo

Planes de Beneficios Definidos - Jubilación Patronal e Indemnización por Desahucio

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; lo que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados. Además, dicho Código establece que al término de la relación laboral el empleador deberá pagar una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual multiplicada por el número de años de servicio.

La obligación neta de la Compañía relacionada con el plan de jubilación patronal y con las indemnizaciones por desahucio se determinan calculando el monto de los beneficios futuros que los empleados han ganado a cambio de sus servicios en el período actual y en los anteriores; esos beneficios se descuentan para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costeo de crédito unitario proyectado.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen del plan de beneficios definidos de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio y todos los gastos relacionados con estos beneficios, incluyendo el saneamiento del descuento, en los gastos por beneficios a empleados en resultados.

Cuando tengan lugar mejoras o reducciones en los beneficios del plan, la modificación resultante en los beneficios que se relacionan con servicios pasados prestados por los empleados o la ganancia o pérdida por la reducción, será reconocida inmediatamente en resultados. La Compañía reconoce ganancias y pérdidas en la liquidación de un plan de beneficios definidos cuando ésta ocurre.

ii. Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son contabilizadas como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a las establecidas en el Código de Trabajo de Ecuador.

(Continúa)

Centro Logístico Centrologduran S.A.
(Una subsidiaria de DP World Investments B.V.)

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

iii. Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

(g) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado separado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para cancelar la obligación y el monto puede ser estimado de manera fiable.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera a futuro, a la tasa antes de impuesto que refleja la evaluación actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes, a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

(h) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía se encuentra en una etapa preoperativa por lo cual no ha generado ingresos.

(i) Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

(j) Impuesto a la Renta

El impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido son reconocidos en resultados, excepto que se relacionen con partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Compañía está amparada bajo la Ley de Fomento Productivo y la Ley del Régimen Tributario Interno, en el cual contempla la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados, por 12 años contados a partir desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil. Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas en los pagos realizados al exterior por importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto.

(4) Cambios en las Políticas Contables

Con excepción de los cambios que se explican a continuación, la Compañía ha aplicado consistentemente las políticas de contabilidad que se describen en la nota 3 a todos los periodos presentados en los estados financieros separados adjuntos.

NIIF 16 Contratos de Arrendamientos

Definición de un arrendamiento

Antes del 1 de enero de 2019, la Compañía determinaba al inicio del contrato si un acuerdo era o contenía un arrendamiento bajo la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía evalúa si un contrato es o contiene un arrendamiento, si el contrato transfiere el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una consideración.

Como arrendatario - Arrendamientos de corto plazo y arrendamiento de activos de bajo valor

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no mantiene contratos de arrendamiento por lo que en su evaluación determinó que la aplicación de esta norma no tiene un impacto material en los estados financieros separados de la Compañía.

Cuando existen, los contratos de arrendamiento califican como arrendamiento operativo y se reconocen en el estado de resultados bajo el método de línea recta durante el período de arrendamiento.

CINIIF 23 Incertidumbre sobre el tratamiento de Impuesto a las Ganancias

La Compañía contabiliza las incertidumbres de los tratamientos por impuesto a la renta de acuerdo a lo requerido por la CINIIF 23, la cual entró en vigencia a partir del 1 de enero del 2019. Esta interpretación clarifica como aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbres en los tratamientos del Impuesto a la renta. Adicionalmente, esta norma establece que la Compañía debe de considerar si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto; y, sobre esa base reflejar el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal, las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasa fiscal utilizada.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

La Administración de la Compañía en su evaluación determinó que esta interpretación no tiene un impacto material en los estados financieros separados de la Compañía.

(5) Nuevas Normas e Interpretación Emitidas, pero Aún no de Aplicación Efectivas

Las nuevas normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2019, cuya aplicación anticipada es permitida; sin embargo, tales normas, no han sido aplicadas anticipadamente en la preparación de estos estados financieros separados adjuntos.

Otras Nuevas Normas o Modificaciones a Normas e Interpretaciones

La Compañía no espera que las siguientes nuevas normas o modificaciones tengan un impacto significativo sobre los estados financieros separados:

- Modificación a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.
- Definición de Material (Mejoras a las NIC 1 y NIC 8).
- Ventas o Contribuciones de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocios Conjuntos (Mejoras a las NIIF 10 y NIC 28)-

(6) Determinación de Valores Razonables

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela más información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables.

(a) Partidas por Cobrar

La Compañía en vista que se encuentra en etapa preoperativa no genera ingresos, por tanto, no mantiene cuentas por cobrar a clientes ni a Compañías Relacionadas.

(b) Otros Pasivos Financieros

El valor razonable que se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros separados anuales, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha de medición.

El monto registrado por cuentas por pagar con partes relacionadas se aproximan a su valor razonable.

Los montos registrados de otras cuentas y gastos acumulados por pagar se aproximan a su valor razonable, debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

(Continúa)

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(7) Administración de Riesgo

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado- Administración de Capital

(a) Marco de Administración de Riesgos

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía, a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos a los cuales se enfrenta la Compañía.

(b) Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía, si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

i. Exposición al Riesgo de Crédito

La exposición máxima al riesgo de crédito a la fecha del estado de situación financiera es como sigue:

			Importe en libros	
	Notas		2019	Sin Auditoría 2018
Efectivo y equivalente de efectivo	8	US\$	3,539,434	5,334,581
Otras Cuentas por Cobrar	9		395,098	2,209,574
		US\$	<u>3,934,532</u>	<u>7,544,155</u>

(Continúa)

Centro Logístico Centrologduran S.A.
(Una subsidiaria de DP World Investments B.V.)

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

ii. Otras Cuentas por Cobrar

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Los saldos de las otras cuentas por cobrar que mantiene la Compañía, al 31 de diciembre de 2019 por US\$395,098 (US\$2,209,574 en el 2018).

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no presenta cuentas por cobrar comerciales debido a que se encuentra en la etapa constructiva del proyecto y por ende en período preoperacional.

iii. Efectivo en Caja y Bancos

La Compañía mantiene efectivo en caja y bancos por US\$3,539,434 al 31 de diciembre de 2019 (US\$5,334,581 al 31 de diciembre de 2018), que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo en caja y bancos es mantenido substancialmente en instituciones financieras que en general son iguales a la calificación "AAA", según agencias calificadoras registradas en la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

(c) Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez es que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez, es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía. La Compañía para cubrir sus gastos corrientes ha sido financiada por su accionista principal DPWorld Investments B.V.

La Administración dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujo de efectivo; por lo general, la Compañía tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un período de 30 días, esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente.

(d) Riesgo de Mercado

Es la contingencia de que la Compañía incurra en pérdidas debido a variaciones en el precio de mercado de un activo financiero y como resultado de las posiciones que mantenga dentro y fuera del balance. Los riesgos de mercado surgen por exposiciones abiertas en tasas de interés y moneda, todos los cuales están sujetos a movimientos de mercado generales y específicos y a cambios en el nivel de volatilidad de las tasas o precios de mercado, tales como las tasas de interés, prima de riesgo de crédito, las tasas de cambio en moneda extranjera.

(Continúa)

Centro Logístico Centrologduran S.A.
(Una subsidiaria de DP World Investments B.V.)

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

i. Riesgo de Moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar americano, moneda funcional de la Compañía y las transacciones que realiza la Compañía son en esa moneda; por lo tanto, la Administración estima que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda no existe.

ii. Riesgo de Tasas de Interés

El riesgo de tipo de interés de la Compañía surge de las obligaciones con instituciones financieras las cuales están contratadas a tasas de interés variables y exponen a la Compañía al riesgo de tipos de interés de flujo de efectivo. Al 31 de diciembre de 2019 tal como se explica en la nota (15) la Compañía mantiene obligaciones financieras con bancos locales por U\$1,002,292 (US\$0 en el 2018). La Administración considera que no existe un impacto significativo en los resultados y el patrimonio de la Compañía relacionado con el riesgo de tasa de interés.

iii. Administración de Capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los acreedores y sustentar el desarrollo futuro de sus negocios.

El capital se compone del patrimonio total. La Compañía está sujeta a requerimientos legales de capital. Durante el año 2019 se perfeccionó el aumento de capital tal como se indica en la nota 1 y 16, a fin de cumplir con los objetivos de la administración para el desarrollo de un proyecto en la ciudad de Durán.

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

		2019	Sin Auditoría 2018
Total pasivos	US\$	6,617,823	46,963
Menos efectivo y equivalentes a efectivo		<u>(3,539,434)</u>	<u>(5,334,581)</u>
Deuda neta ajustada	US\$	<u>3,078,389</u>	<u>(5,287,618)</u>
Total patrimonio	US\$	<u>16,341,452</u>	<u>14,696,119</u>
Indice deuda neta ajustada a patrimonio ajustado		<u>19%</u>	<u>-36%</u>

(8) Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El detalle de efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Centro Logístico Centrologduran S.A.
(Una subsidiaria de DP World Investments B.V.)

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		<u>2019</u>	<u>Sin Auditoría 2018</u>
Efectivo en caja	US\$	50	44
Depósitos en cuentas bancarias a nombre de la compañía:			
Bancos y otras instituciones financieras:			
Bancos privados del país		3,379,691	-
		<u>3,379,691</u>	<u>-</u>
Bancos e instituciones financieras del exterior		159,499	5,334,537
Depósitos en cuentas bancarias a nombre de del Encargo Fiduciario		194	-
	US\$	<u>3,539,434</u>	<u>5,334,581</u>

El saldo de depósitos en bancos a favor de “Encargo Fiduciario Centrologduran – Banco Pacifico” corresponden al efectivo mantenido en el fideicomiso constituido por la Compañía, de conformidad con los términos de los contratos de préstamos suscritos con el Banco del Pacifico S. A.; mediante el cual la Compañía se obliga a la creación de un fideicomiso irrevocable como instrumento para garantizar la obligación financiera contraída. Estos fondos son administrados por la Fiduciaria y tienen como objetivo administrar la totalidad de los todos los desembolsos y cobros de clientes a partir de suscripción del contrato de préstamo de fecha junio de 2019 (ver nota 15).

(9) Otras Cuentas por Cobrar

El detalle de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

		<u>2019</u>	<u>Sin Auditoría 2018</u>
Otras cuentas por cobrar:			
Compañía Relacionada - Hammock S. A.	US\$	-	2,209,574 (1)
Impuestos por recuperar		395,098 (2)	-
	US\$	<u>395,098</u>	<u>2,209,574</u>

La clasificación de los saldos de Impuestos por recuperar es como sigue:

		<u>2019</u>	<u>Sin Auditoría 2018</u>
Corriente	US\$	11,353	-
No corriente		383,745	-
	US\$	<u>395,098</u>	<u>-</u>

(1) Las Otras cuentas por cobrar – compañía relacionadas al 31 de diciembre del 2018 incluía el aporte para futura capitalización pendiente de pago por parte de su accionista, la compañía Hammock S. A.. Estos valores fueron cobrados en el 2019.

(Continúa)

Centro Logístico Centrologduran S.A.
(Una subsidiaria de DP World Investments B.V.)

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(2) Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de impuestos por recuperar representa principalmente el crédito tributario generado por la adquisición de bienes y/o servicios relacionados al desarrollo del Proyecto de Diseño y Construcción del Centro Logístico Duran cuyo periodo de recuperación oscila entre 1 y 2 años. La Compañía estima iniciar la compensación de estos valores con el impuesto al valor agregado generado en sus ventas una vez que inicie sus operaciones.

(10) Otros activos corrientes

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo corresponde a anticipo otorgado por US\$5,719,474 entregado al Fideicomiso Mercantil JLI para la adquisición de un lote de terreno ubicado en el cantón Durán lotización las brisas sector A, guión 7. Durante el año 2019, la Compañía transfirió la totalidad del importe al rubro de Terrenos, ver nota 11.

(11) Propiedades, Muebles y Equipo

El detalle y movimiento de propiedades, muebles y equipos es como sigue:

		Terrenos	Obras en curso	Equipos de computación	Total
Costo:					
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$	-	-	-	-
Adiciones		11,686,556	4,275,466	2,800	15,964,822
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US\$	<u>11,686,556</u>	<u>4,275,466</u>	<u>2,800</u>	<u>15,964,822</u>
Depreciación acumulada:					
Saldo al 31 de diciembre de 2018	US\$	-	-	-	-
Gasto de depreciación del año		-	-	(78)	(78)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	US\$	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(78)</u>	<u>(78)</u>
Valor neto en libros:					
Al 31 de diciembre de 2018	US\$	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre de 2019	US\$	<u>11,686,556</u>	<u>4,275,466</u>	<u>2,722</u>	<u>15,964,744</u>

Terrenos y Obras en Curso

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía se encuentra en construcción de un Centro de Almacenamiento Logístico ubicado en la Urbanización Lotización las Brisas, manzana s/n Lote # 10, sector A7 en el km 4 y 1/2 vía Durán -Tambo, cantón Durán, de la provincia del Guayas. Esta construcción cuenta con una superficie de 173.378,87 metros cuadrados y representa una inversión total de US\$27,752,570 la cual será ejecutada en dos fases. Con fecha 19 de febrero del 2020 se realizó la inscripción de la propiedad de terreno a nombre de la Compañía en el registro de la propiedad del Cantón Durán.

Durante el año 2019, la Compañía registró transferencia desde la cuenta de Otros activos corrientes por US\$5,719,474 correspondiente al anticipo entregado para la compra de terreno en el año 2018.

(Continúa)

Centro Logístico Centrologduran S.A.
(Una subsidiaria de DP World Investments B.V.)

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Al cierre del año 2019, el saldo de la cuenta Terrenos de US\$11,686,556 incluye el valor pagado como anticipo cancelado en el 2018 más el saldo restante del valor total del terreno US\$5,704,565 cancelado durante el 2019 así como otros costos por alcabalas y tasas de registro de la propiedad por US\$262,517.

El propósito de esta inversión es el desarrollo del Centro de Almacenamiento Logístico que servirá para el desarrollo de sus actividades comerciales en concordancia con las actividades de su casa matriz. Se estima que la finalización del proyecto será en septiembre del 2020. El proyecto fue iniciado en el segundo semestre de 2019 y a la presente fecha se han suscrito contratos con compañías constructoras y de servicios, de los cuales ciertos se encuentran en ejecución y otros en espera de ser ejecutados (véase nota 19).

Al 31 de diciembre de 2019 los montos registrados como obras en curso por un monto de US\$4,275,466, corresponden a desembolsos relacionados con servicios de estudio, diseño e ingeniería, servicios de construcción y costos del personal por US\$3,280,675, costos financieros capitalizado por US\$206,004, compra de equipos e instalaciones por US\$62,699 y entrega de anticipo a proveedores locales por US\$726,088.

Al 31 de diciembre de 2019 terrenos con valor neto en libros de US\$11,686,556 (US\$0 en el 2018), se encuentran en garantía de préstamos y obligaciones financieras que mantiene la Compañía (véase nota 15).

(12) Impuesto a la Renta

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía por los ejercicios impositivos de 2017 al 2019 están abiertas para revisión de las autoridades tributarias.

Reformas Tributarias

Con fecha 31 de diciembre de 2019 mediante Suplemento del Registro Oficial No. 311 se publicó la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria. Los principales aspectos introducidos por esta Ley se señalan a continuación:

- Serán ingresos de fuente ecuatoriana las provisiones para atender el pago de jubilaciones patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en la Ley y que no se hayan efectivamente pagado a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Exoneración a los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales. La exoneración no aplica cuando el dividendo o la utilidad distribuida se realiza a favor de personas naturales residentes en Ecuador, para personas naturales o sociedades extranjeras.

(Continúa)

Centro Logístico Centrologduran S.A.
(Una subsidiaria de DP World Investments B.V.)

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Se exonera de impuesto a la renta los pagos parciales de rendimientos financieros que sean acreditados en vencimientos o pagos graduales anteriores al plazo mínimo de tenencia (1 año).
- Se establece límite para el financiamiento de instituciones financieras, aseguradoras y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria otorgado por partes relacionadas, el cual no podrá exceder del 300% del total del patrimonio, para que los intereses generados sean considerados como gastos deducibles.
- Para otras sociedades o personas naturales, el monto total del interés neto no podrá ser mayor al 20% de la utilidad antes de participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes.
- Se mantiene el impuesto único aplicable a la utilidad en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos de capital.
- En el caso de distribución de dividendos, se reforma el cálculo de la retención que debe efectuar la Compañía que los distribuye, quedando de la siguiente manera: El ingreso gravado será igual al 40% del dividendo efectivamente distribuido sobre el cual la compañía deberá retener el 25% para el caso de personas naturales residentes en el Ecuador y en el exterior y sociedades residente en el exterior. Si la Compañía que distribuye el dividendo incumpliere con el deber de informar, se procederá a la retención del dividendo sobre la parte que no se informó, con la tarifa máxima de impuesto a la renta para personas naturales (35%).
- Se mantiene el 25% como la tarifa general para sociedades y el 28% cuando se incumpla en informar el 50% o más de su composición accionaria; o, cuando el titular es residente en paraíso fiscal y existe un beneficiario efectivo residente fiscal del Ecuador, que posea 50% o más de participación.
- Los contribuyentes que sean calificados por el SRI conforme a los criterios definidos en el Reglamento actuarán como agentes de retención del impuesto a la renta. Para este efecto, hasta que el SRI emita tal Resolución, quienes al momento sean agentes de retención, deberán seguir efectuando las respectivas retenciones de impuesto a la renta.
- Se mantiene la exoneración del impuesto a la renta por lapsos entre 8 y 20 años a las nuevas inversiones productivas realizadas en sectores priorizados o en industrias básicas definidas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión, tanto para empresas nuevas como existentes. Ya no se menciona el anticipo del impuesto a la renta puesto que ahora su pago será voluntario.
- Se mantiene la exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas por lapsos entre 8 y 20 años en nuevas inversiones productivas con contratos de inversión en los pagos por importación de bienes de capital y materias primas, así como en la distribución de dividendos a beneficiarios efectivos.
- Se mantiene la exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas e impuesto a la renta por reinversión de utilidades en la adquisición de nuevos activos productivos.

(Continúa)

Centro Logístico Centrologduran S.A.
(Una subsidiaria de DP World Investments B.V.)

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Se establece una contribución única y temporal por un período de 3 años contados a partir del 2020, que deberá pagarse hasta el 31 de marzo de cada año, para aquellas sociedades que hayan generado ingresos iguales o superiores a US\$1.000.000,00 en el ejercicio fiscal 2018, de acuerdo con los siguientes rangos:

Ingresos gravados desde	Ingresos gravados hasta	Tarifa
1,000,000	5,000,000	0.10%
5,000,000	10,000,000	0.15%
<u>10,000,000</u>	<u>En adelante</u>	<u>0.20%</u>

El mismo que no podrá superar al 25% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal 2018. Esta contribución no podrá ser usada como crédito tributario ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.

(13) Inversiones en Acciones

Un detalle de las inversiones en acciones es como sigue:

<u>Nombre</u>	<u>Porcentaje de participación</u>	<u>Valor en libros</u>	
		<u>2019</u>	<u>Sin Auditoría 2018</u>
Subsidiarias y afiliadas:			
Duranports S. A.	US\$ 99.99%	3,059,999	1,479,453

La principal actividad de Duranports S. A., es el servicio logístico incluyendo el almacenamiento, planificación, diseño y apoyo de operaciones de transporte, y fue constituida el 29 de mayo de 2018 en la ciudad de Durán, República del Ecuador.

A continuación, un detalle de los activos, pasivos y patrimonio según los estados financieros auditados de Duranports S. A., al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	<u>US\$</u>	<u>Valor en libros</u>	
		<u>2019</u>	<u>Sin Auditoría 2018</u>
Total activo		3,032,714	1,480,254
Total pasivo		3,482	6,487
Total patrimonio		3,029,232	1,473,767
Pérdida neta		(24,281)	(6,487)

(14) Cuentas por Pagar y Otras Cuentas por Pagar

El detalle de cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Centro Logístico Centrologduran S.A.
(Una subsidiaria de DP World Investments B.V.)

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

	2019	Sin Auditoría 2018
Cuentas por pagar y cuentas por pagar relacionadas:		
Proveedores locales	US\$ 2,521,046	13,934
Proveedores relacionados - Oficina regional	30,000	30,000
	2,551,046	43,934
Otras cuentas por pagar:		
Garantías de contratistas	311,273	-
Acreedores varios	6,828	-
	318,101	-
	US\$ 2,869,147	43,934

Las cuentas por pagar proveedores locales corresponden principalmente a pasivos por adquisición de bienes y servicios para la construcción de un Centro de Almacenamiento Logístico (véase nota 10). Los proveedores locales se liquidan entre 15 y 30 días.

El saldo de las garantías de contratistas corresponde a valores entregados por la compañía constructora Ripconci Construcciones Civiles Cía. Ltda. por US\$306,015 y la Consultora Jorge Tola & Asociados Consultora Cía. Ltda., por US\$5,258, relacionados con el proyecto de Diseño y Construcción del Centro Logístico Duran (véase nota 11).

(15) Obligaciones Financieras

El detalle de obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

Prestamistas	Tasa %	F. Inicio	F. Vencimiento	2019		Sin Auditoría 2018	
				Valor Nominal	Importe en Libros	Valor Nominal	Importe en Libros
DP World Investments B.V.	7.58%	1/21/2019	12/14/2019	US\$ 2,500,000	2,703,713	-	-
Banco del Pacífico S. A.	7.50%	12/20/2019	11/13/2026	-	2,292	-	-
Total Corriente				US\$ 2,500,000	2,706,005	-	-
Banco del Pacífico S. A.				US\$ 1,000,000	1,000,000	-	-
Total No Corriente	7.50%	12/20/2019	11/13/2026	US\$ 1,000,000	1,000,000	-	-
				US\$ 3,500,000	3,706,005	-	-

Los préstamos con relacionadas corresponden a préstamos otorgados por su casa matriz mediante acuerdo firmado el 21 de enero de 2019, cuyo vencimiento original fue el 14 de diciembre de 2019 y por acuerdo entre las partes se canceló totalmente el 29 de enero del 2020, devengó una tasa de interés del 7.58%.

Durante el año 2019, la Compañía activó costos relacionados con la obtención del préstamo antes mencionados, correspondientes al pago de intereses de compromiso por el préstamo a una tasa equivalente al 7.58% (0% al 2018).

Al 31 de diciembre del 2019 los intereses activados antes mencionadas ascienden a US\$203,713 (US\$0 en el 2018), valor que se presenta como parte de las adiciones de Obras en Curso (Véase nota 11).

(Continúa)

Centro Logístico Centrologduran S.A.
(Una subsidiaria de DP World Investments B.V.)

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

El 15 de abril de 2019 la Compañía recibió la aprobación de una Línea de Crédito por US\$13,500,000 por parte del Banco del Pacífico S. A, con un plazo de 720 días y tasa de interés del 7.50% anual. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía ha recibido desembolsos por US\$1,000,000 con cargo a esta línea de crédito. Las condiciones del crédito establecen un período de gracia de 1 año para el pago de capital.

Como garantía de cumplimiento de las obligaciones contraídas con el Banco del Pacífico S. A., con fecha 15 de abril de 2019 se suscribe un contrato de Fideicomiso de Encargo Fiduciario denominado “Encargo Fiduciario Centrologduran – Banco Pacífico”, de carácter irrevocable, entre la Compañía (en calidad de Constituyente); Banco del Pacífico S. A. (en calidad de Beneficiario) y FIDEVAL S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos (en calidad de Fiduciario). El objetivo del fideicomiso es la creación de un patrimonio autónomo para administrar el patrimonio fiduciario para el pago y cumplimiento pleno y oportuno de las obligaciones y que sirva como fuente de pago y cumplimiento de tales obligaciones. Para este efecto el fideicomiso administrará los flujos de la operación (tanto de ingresos como de desembolsos) a través del manejo de las cuentas bancarias de la Compañía, que estarán constituidas a nombre del Encargo Fiduciario Centrologduran – Banco Pacífico, de acuerdo con los términos y disposiciones y condiciones establecidos (ver nota 8).

Los principales términos del contrato de Encargo Fiduciario Centrologduran – Banco Pacífico son como sigue:

- Se deberá aperturar las cuentas bancarias que fueren necesarias de conformidad con las instrucciones que imparta el Banco, a fin de recibir y administrar los Flujos.
- Se deberá constituir mensualmente la provisión equivalente al 33.33% del monto total de la cuota o vencimiento necesarios para el servicio de la deuda y pagos de intereses.
- Las partes acuerdan que la falta de ingreso de los flujos a la cuenta del encargo por tres meses consecutivos será causal de terminación y dará inicio al proceso de liquidación.
- Entregar la rendición de cuentas, de su gestión como administradora del encargo fiduciario al constituyente.
- El Encargo Fiduciario permanecerá en vigencia hasta que se efectúe el pago total de las obligaciones con el prestamista; y cualquier cambio a las condiciones del mismo deberá tener el consentimiento unánime de todas las partes.

Durante el año 2019, la Compañía activó costos relacionados con la obtención del préstamo antes mencionados, correspondientes al pago de intereses de compromiso por el préstamo a una tasa equivalente al 7.50%.

Al 31 de diciembre del 2019 los intereses activados antes mencionadas ascienden a US\$2,292 (US\$0 en el 2018), valor que se presenta como parte de las adiciones de Obras en Curso (Véase nota 11).

Al 31 de diciembre de 2019, los préstamos bancarios están garantizados con hipotecas abiertas sobre terrenos con valor en libros de US\$11,686,556.

(Continúa)

Centro Logístico Centrologduran S.A.
(Una subsidiaria de DP World Investments B.V.)

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(16) Patrimonio y Restricciones

(a) Capital Acciones

Al 31 de diciembre de 2019 el capital autorizado asciende a US\$30,000,000 (US\$1,600 en el 2018), el capital suscrito y pagado a US\$16,667,466 (US\$800 en el 2018), representado por 16,667,466 acciones ordinarias (800 en el 2018) de un valor nominal de US\$1 cada una. El efecto del aumento de capital en las acciones autorizadas, suscritas y pagadas es el siguiente:

	Sin Auditoría 2018	Acciones emitidas	2019
Acciones autorizadas	1,600	29,998,400	30,000,000
Acciones suscritas y pagadas	<u>800</u>	<u>16,666,666</u>	<u>16,667,466</u>

La estructura accionarial y su porcentaje de participación es el siguiente:

	Aporte en efectivo	Porcentaje de participación
DP World Investments B.V.	10,000,560	60%
Centro Logístico Transoceanica Translog S.A.	1,666,666	10%
Kanawha S. A.	2,500,120	15%
Hammock S. A.	<u>2,500,120</u>	<u>15%</u>

(17) Gastos Administrativos y de Ventas

Un resumen de los gastos administrativos y de ventas al 31 de diciembre del 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	Sin Auditoría 2018
Gastos de personal	US\$ 89,544	-
Honorarios profesionales	79,038	29,777
Publicidad	47,915	-
Impuestos y contribuciones	30,168	8
Gastos de transporte	13,061	-
Gastos de viajes	9,004	-
Servicios de seguridad	4,872	-
Mantenimiento y reparaciones	1,192	29
Jubilación y desahucio	1,156	-
Depreciación	78	-
Otros gastos	<u>7,525</u>	<u>2,664</u>
	US\$ <u>283,553</u>	<u>32,478</u>

(Continúa)

Centro Logístico Centrologduran S.A.
(Una subsidiaria de DP World Investments B.V.)

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(18) Transacciones y Saldos con Partes Relacionadas

Transacciones con Compañías Relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos con compañías relacionadas a través de propiedad o administración en los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	<u>Nota</u>		<u>2019</u>	<u>Sin Auditoría 2018</u>
Activos:				
Otras cuentas por cobrar:				
Hammock S. A.	9	US\$	<u>-</u>	<u>2,209,574</u>
Inversiones en acciones:				
Duranports S. A.	10		<u>3,059,999</u>	<u>1,479,453</u>
Total de activos		US\$	<u><u>3,059,999</u></u>	<u><u>3,689,027</u></u>
Pasivos:				
Préstamos Intercompany:				
DP World Investments B.V.	15	US\$	<u>2,500,000</u>	<u>-</u>
Cuentas por pagar				
Interés por pagar DP World Investments B.V.	15		203,713	-
Cuentas por pagar Oficina Regional (ARO)	14		30,000	30,000
			<u>233,713</u>	<u>30,000</u>
Total de pasivos		US\$	<u><u>2,733,713</u></u>	<u><u>30,000</u></u>

Transacciones con Personal Clave de Gerencia

Durante los años 2019 y 2018, las compensaciones recibidas por el personal ejecutivo y por la gerencia clave por sueldos, beneficios sociales a corto plazo y planes de beneficios definidos a largo plazo se resumen a continuación:

		<u>2019</u>	<u>Sin Auditoría 2018</u>
Sueldos y salarios	US\$	44,667	-
Beneficios a corto plazo		3,869	-
	US\$	<u><u>48,536</u></u>	<u><u>-</u></u>

(19) Compromisos

Contratos con Proveedores – Activos en Construcción

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía se encuentra en construcción de un Centro de Almacenamiento Logístico ubicado en la Urbanización Lotización las Brisas, manzana s/n Lote # 10, sector A7 en el km 4 y 1/2 vía Durán -Tambo, cantón Durán, de la provincia del Guayas, a fin de cumplir con el desarrollo del proyecto se han suscrito varios contratos un resumen es como sigue:

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- El 26 de agosto de 2019, la Compañía suscribió con Ripconci Construcciones Civiles Cía. Ltda. un contrato cuyo objeto es la prestación de servicios y desarrollo de trabajos de construcción de la Fase 1-A. El plazo de la obra es de 248 días contados a partir de la entrega del primer anticipo y contará con un fiscalizador de obra que evaluará el avance de obra y el cumplimiento en su ejecución. El contrato es de modalidad de precio unitario, es decir, que se realizarán los pagos de acuerdo con las cantidades efectivamente medidas en obra. Durante el 2019 se entregó un anticipo de US\$34,448 (10% del valor del contrato) y el saldo reportado en planillas de avance de obra ascendió a US\$344,778.
- El 6 de noviembre de 2019 la Compañía suscribió con Ripconci Construcciones Civiles Cía. Ltda. un contrato cuyo objeto es la prestación de servicios y desarrollo de trabajos de construcción de la Fase 1-B. El plazo de la obra es de 248 días contados a partir de la entrega del primer anticipo y contará con un fiscalizador de obra que evaluará el avance de obra y el cumplimiento en su ejecución. El contrato es de modalidad de precio unitario, es decir, que se realizarán los pagos de acuerdo con las cantidades efectivamente medidas en obra. Durante el 2019 se entregó un anticipo de US\$982,983 (10% del valor del contrato) y el saldo reportado en planillas de avance de obra ascendió a US\$2,715,371, la diferencia será entregada contra entrega de planillas durante la ejecución de la obra.
- El 15 de octubre de 2019, la Compañía suscribió con Consultora Jorge Tola y Asociados Consultora Cía. Ltda. un contrato cuyo objeto es la fiscalización del diseño y construcción del contratista por la prestación de servicios y desarrollo de trabajos de construcción de la Fase 1-B. El contrato es de modalidad de precio unitario, es decir, que se realizarán los pagos de acuerdo con las cantidades efectivamente medidas en obra. Durante el 2019 se entregó un anticipo de US\$20,000 (10% del valor del contrato) y el saldo reportado en planillas de avance de obra ascendió a US\$52,581, la diferencia será entregado contra entrega de planillas durante la ejecución de la obra.

(20) Eventos Subsecuentes

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de COVID-19 como pandemia. El 16 de marzo de 2020, el Gobierno de Ecuador mediante Decreto Oficial No. 1017, declaró el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, a fin de controlar la situación de emergencia sanitaria para garantizar los derechos de las personas ante la presencia del virus COVID-19, generando un impacto significativo en la vida diaria y en las cadenas de producción y suministro de bienes en Ecuador.

La Administración se encuentra evaluando constantemente los efectos del brote en las operaciones y la situación financiera de la Compañía, con el objetivo de aplicar medidas apropiadas para mitigar los efectos de este en las operaciones y los estados financieros separados de la Compañía. Hasta la fecha de autorización de la emisión de estos estados financieros separados, la Compañía ha evaluado los siguientes efectos:

Centro Logístico Centrologduran S.A.
(Una subsidiaria de DP World Investments B.V.)

Notas a los Estados Financieros Separados

(En dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

- Suspensión de las actividades de construcción, en la cual se modificará el plazo contractual para la finalización de la construcción del centro de operaciones.
- La entidad estima iniciar sus actividades económicas a partir de septiembre de 2020.
- La entidad estima recuperar el crédito tributario por el IVA pagado desde septiembre de 2020 hasta octubre de 2022.

En vista de la evolución diaria del COVID-19, así como a su impacto en la economía en Ecuador y a nivel mundial, no se puede hacer una estimación sobre los efectos en las operaciones de la Compañía a la fecha de emisión de los estados financieros separados.