

EKOPARK - CINCO EKOPARKCINCO S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresadas en US Dólares)

A. EKOPARK – CINCO EKOPARKCINCO S.A.:

La Compañía fue constituida mediante Escritura Pública el 24 de mayo de 2018 e inscrita en el Registro Mercantil el 20 de junio de 2018. Su actividad principal es la promoción de proyectos de construcción (Promoción Inmobiliaria) para su posterior explotación, es decir, para alquilar espacios en esos edificios.

El 1 de mayo de 2018, la Compañía firmó un contrato con Ekron Construcciones S.A., compañía relacionada, para la prestación de servicios profesionales de diseño, dirección técnica y construcción de la Torre 5, que forma parte del proyecto Centro Corporativo denominado "Ekopark" el cual está conformado por 5 torres, que están ubicadas en la avenida Simón Bolívar y Av. Granados en la ciudad de Quito vía a Nayón.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no cuenta con empleados.

Aprobación de los estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con autorización de fecha 8 de marzo de 2019 por parte de la Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

A continuación se describen las bases de presentación utilizadas para elaborar los estados financieros adjuntos:

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos, que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros adjuntos y sus notas.

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Moneda local: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

EKOPARK - CINCO EKOPARKCINCO S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

A continuación mencionamos las principales políticas contables utilizadas por la administración en la preparación de los estados financieros adjuntos:

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Activos financieros: Los activos financieros comprenden las cuentas por cobrar clientes. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, pues son exigibles dentro de un plazo de treinta días.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación.

Su reconocimiento inicial y medición posterior es a su valor nominal el cual no difiere significativamente de su costo amortizado (no devengan intereses y se recuperan hasta en 30 días).

La Compañía no reconoce un deterioro sobre sus activos financieros, pues la Administración estima que sus cuentas por cobrar tienen una alta probabilidad de recuperación dado su modelo de negocio.

Servicios y otros pagos anticipados: Comprenden los beneficios futuros que se espera obtener por los montos anticipados a los proveedores de bienes y servicios, y que aún no se devengan. Se acredita cuando se liquida el contrato, servicio o adquisición de bienes que la origina.

Construcciones en curso: El costo de las construcciones en curso comprende todos los costos relacionados con la construcción hasta la puesta en condiciones de funcionamiento, incluyendo honorarios profesionales, impuestos y otros costos asociados. Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción o de activos calificados.

Propiedades de inversión: Corresponden a bienes inmuebles mantenidos para la obtención de plusvalía o para generar renta a través de contratos de arrendamiento operativos.

Medición inicial al momento del reconocimiento: Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

EKOPARK - CINCO EKOPARKCINCO S.A.

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

Medición posterior al reconocimiento (Modelo del costo): Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y al importe acumulado de las pérdidas del deterioro de valor. Los terrenos no se deprecian.

Baja o venta de propiedades de inversión: Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja.

Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el Importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

Pasivos financieros: Los pasivos financieros comprenden las cuentas por pagar proveedores y relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a doce meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Las cuentas por pagar a relacionadas son obligaciones de pago por la compra de bienes y servicios en el curso normal del negocio. Su reconocimiento inicial y medición posterior es a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (no devengan intereses y se cancelan hasta en 30 días).

Un pasivo se elimina del estado de situación financiera cuando las obligaciones especificadas en el contrato se han extinguido porque la deuda ha sido pagada, cancelada o ha expirado.

Anticipos de clientes: Corresponden a los anticipos recibidos de clientes y se liquidan a medida que se entreguen los bienes de acuerdo a las condiciones establecidas en los contratos. Su reconocimiento inicial es a su valor nominal y su medición posterior es al costo amortizado; no devengan intereses.

Otras obligaciones corrientes: Las otras obligaciones corrientes incluyen obligaciones tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se origina en disposiciones tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas.

Provisiones corrientes: Se reconoce una provisión cuando (i) tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y (iii) puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación. El valor reconocido como provisión a la fecha de los estados financieros, es la mejor estimación de la Administración del desembolso necesario para cancelar la obligación presente.

EKOPARK - CINCO EKOPARKCINCO S.A.

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

Impuesto corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% (22% en el 2017) sobre su base imponible.

No obstante, la tarifa impositiva será del 28% (25% en el 2017) cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

La Compañía aplica la tarifa del 28% y 25% de manera proporcional a cada participación de sus accionistas.

La normativa tributaria local establece el pago del anticipo del impuesto a la renta, que puede ser devuelto en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio, definido por la administración tributaria. La devolución total o parcial de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado, podrá ser solicitado una vez terminado el ejercicio fiscal y presentando la declaración de impuesto a la renta.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes: La Compañía reconoce ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios. La Compañía espera reconocer los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico.

La Compañía reconoce un ingreso cuando se satisface la obligación de desempeño, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de cumplimiento es transferido al cliente.

La venta de oficinas y locales comerciales de la Torre 5 del Centro Corporativo Ekopark representa una obligación de desempeño única, en consecuencia, los ingresos serán reconocidos para esta obligación de desempeño cuando el control sobre los bienes y servicios correspondientes se transfiera al cliente.

EKOPARK - CINCO EKOPARKCINCO S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

La Administración de la Compañía reconoció el interés implícito del financiamiento otorgado por sus clientes sobre el valor de las respectivas promesas de compraventa por US\$299,961.

Costos y gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

Nuevos pronunciamientos para 2018: Las siguientes están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2018:

- Dos nuevas Normas: NIIF 9 Instrumentos Financieros; y la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes (que incorpora las Aclaraciones a la NIIF 15);
- Una modificación a la NIIF 4: Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4);
- Modificaciones a otras dos Normas: NIIF 2 Pagos basados en Acciones; y la NIC 40 Propiedades de Inversión;
- Un conjunto de Mejoras Anuales: Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2014-2016; y,
- Una Interpretación: CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas

La Compañía fue constituida en el ejercicio económico 2018, por lo que la vigencia de estos nuevos pronunciamientos coincide con el inicio de actividades de la Compañía. Consecuentemente, no existe ningún efecto que deba reconocerse en la adopción de las mismas.

Normas emitidas que tienen una fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2018: A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera, interpretaciones y enmiendas emitidas al 1 de enero de 2018 pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

Norma, Interpretación, o Modificación	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
NIIF 17 "Contratos de Seguro"	Deroga a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	01/01/2021
NIIF 16 "Arrendamientos"	Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. La NIIF 16 introduce un modelo de contabilización para los arrendatarios único y requiere que un arrendatario reconozca activos y pasivos para todos los arrendamientos con un plazo superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. La NIIF 16 mantiene sustancialmente los requerimientos de contabilidad del arrendador de la NIC 17 Arrendamientos.	01/01/2019

EKOPARK - CINCO EKOPARKCINCO S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Norma, Interpretación, o Modificación	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
CINIIF 23 "La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias"	Añade a los requerimientos de la NIC 12 Impuesto a las Ganancias la especificación de cómo reflejar los efectos de la incertidumbre en la contabilización de impuesto a las ganancias cuando no está claro cómo aplicar las leyes fiscales a una transacción o circunstancia concreta, o no está claro si la autoridad fiscal aceptará el tratamiento fiscal de una entidad.	01/01/2019
Modificaciones a la NIIF 9	Aclara que activos financieros concretos con características de cancelación anticipada que pueden dar lugar a una compensación negativa razonable por la terminación anticipada del contrato, son elegibles para medirse al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, en lugar de valor razonable con cambios en resultados.	01/01/2019
Modificaciones a la NIC 28	Aclara que las entidades contabilizarán las participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto- el que no se aplica el método de la participación-usando la NIIF 9 antes contabilizar las pérdidas o pérdidas por deterioros de valor aplicando la NIC 28.	01/01/2019
Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015-2017	Las modificaciones a la NIIF 13 aclaran que cuando una entidad obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio. Las modificaciones a la NIIF 11 aclaran que cuando una entidad obtiene el control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio. Una de las modificaciones a la NIC 12 aclara que una entidad contabilizará todas las consecuencias de los dividendos en el impuesto a las ganancias de la misma forma independientemente de la manera en que surja el impuesto. Una de las modificaciones a la NIC 23 aclara que cuando un activo que cumple los requisitos está listo para su uso previsto o venta, una entidad trata los préstamos pendientes realizados para obtener ese activo como parte de los préstamos generales.	01/01/2019

La Administración de la Compañía prevé que la adopción de la NIIF 16 no tenga ningún efecto sobre sus estados financieros y revelaciones, puesto que los cambios en esta norma para los arrendadores son mínimas. Los demás pronunciamientos tampoco tendrían un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

A la fecha de los estados financieros, la Administración no ha aplicado estimaciones y juicios contables significativos en vista que se encuentra en proceso preoperativo.

EKOPARK - CINCO EKOPARKCINCO S.A.**E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS:**

A continuación se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la Compañía está expuesto a la fecha de los estados financieros adjuntos:

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y el efectivo mantenido en bancos.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía no mantiene cuentas pendientes de cobro que puedan afectar al riesgo de crédito debido a que se encuentra en etapa preoperacional. El efectivo en bancos se mantiene en Instituciones financieras con una calificación de riesgo mínima otorgada por un tercero independiente de AAA.

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo de 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.

La Junta Directiva tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Junta Directiva ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la Gerencia de la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo las reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La Compañía se financia con los beneficios económicos recibidos de compradores y arrendadores de manera anticipada.

Riesgo de mercado: El riesgo de mercado es el riesgo a las pérdidas del valor de un activo asociado a la fluctuación de su precio en el mercado, y está asociado al riesgo de tasa de interés, al riesgo de tasa de cambio y a otros riesgos de precio.

La Compañía no mantiene instrumentos financieros asociados con el riesgo de interés o tasa de cambio.

F. GESTIÓN DE CAPITAL:

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar pagos de dividendos a los accionistas. Al 31 de diciembre de 2018, no existieron cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

EKOPARK - CINCO EKOPARKCINCO S.A.**F. GESTIÓN DE CAPITAL:** (Continuar)

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 deudas bancarias y financieras y no corrientes, cuentas por pagar comerciales y a compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta. Al 31 de diciembre de 2018, los ratios de apalancamiento fueron los siguientes:

Compañías relacionadas	332,385
Total deuda	332,385
(-) Efectivo y equivalentes de efectivo	93,495
(=) Deuda neta	238,890
Total patrimonio neto	5,048,011
Capital total	5,286,901
Ratio de apalancamiento	4.52%

G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2018:

	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	93,495	
Total activos financieros	93,495	
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:		
Cuentas y documentos por pagar relacionados	332,385	
Total pasivos financieros	332,385	

El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por pagar a relacionados no difiere significativamente de su costo amortizado debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

H. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

Corresponde al saldo conciliado en la cuenta corriente No.005244877 de Banco de la Producción S.A. Produbanco.

EKOPARK - CINCO EKOPARKCINCO S.A.**I. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:**

A continuación la composición del saldo al 31 de diciembre de 2018:

Ekron Construcciones S.A.	(1)	600,000
Coheco S.A.	(2)	152,000
		<u>752,000</u>

- (1) Corresponde al fondo de operación entregado como anticipo para el inicio de las actividades de construcción de la Torre del denominado "Ekopark Cinco". Este fondo se liquida y repone a través del tiempo en función del avance de obra establecido en la respectiva planilla de liquidación.
- (2) Corresponde al anticipo entregado a proveedor Coheco S.A. para la adquisición de ascensores a instalarse en el denominado "Ekopark Cinco".

J. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

A continuación la composición del saldo al 31 de diciembre de 2018:

Crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado	428,487
Crédito tributario por retenciones de Impuesto a la Renta	41
	<u>428,528</u>

K. CONSTRUCCIONES EN PROCESO:

Comprenden los costos acumulados incurridos en la construcción de la Torre 5 del denominado "Ekopark Cinco".

L. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

La propiedad de inversión que posee la Compañía es un terreno sobre el cual se encuentra en construcción la Torre 5 del denominado "Ekopark Cinco". De acuerdo con la escritura pública de constitución de la Compañía celebrada el 24 de mayo de 2018, sus accionistas Referencecorp S.A. y Promotora Ekopark S.A., aportaron en especie al capital social de la Compañía el lote de terreno identificado con el número 1.5 con una superficie total y aproximada de 4,855.65 m², valorado en US\$4,690,804, ubicado en la Av. Simón Bolívar y Granados, vía a Nayón, en la ciudad de Quito.

Esta propiedad de inversión no se mantiene en garantía.

La Administración considera que el valor razonable de la propiedad de inversión no difiere significativamente de su valor en libros al 31 de diciembre de 2018.

EKOPARK - CINCO EKOPARKCINCO S.A.**M. ANTICIPOS DE CLIENTES:**

Comprenden anticipos recibidos de clientes, presentados neto de interés implícito. A continuación la composición del saldo al 31 de diciembre de 2018:

Cliente	Valor de contrato US\$	Anticipo recibido US\$
Unacem S.A.	3,123,692	2,211,627
Banco de la Producción S.A.		
Produbanco	3,798,283	1,574,845
Referencecorp S.A.	3,999,689	1,716,170
Ekron Construcciones S.A.	969,258	415,866
Textiles El Rayo S.A.	1,081,607	425,134
Orceval Distribuciones Cía. Ltda.	1,150,122	230,025
		<u>6,573,667</u>

N. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 4,692,804 acciones ordinarias y nominativas, suscritas y pagadas, con un valor nominal de US\$1 cada una. El capital social se compone de US\$2,000 aportados en efectivo y US\$4,690,804 aportados en especie (lote de terreno identificado con el número 1.5 con una superficie total y aproximada de 4,855.65 m², ubicado en la Av. Simón Bolívar y Granados, vía a Nayón, en la ciudad de Quito).

Aporte para futuras capitalizaciones: Corresponden a aportaciones en efectivo recibidas de los accionistas Promotora Ekopark S.A. y Referencecorp S.A. Los accionistas no han definido plazo para la capitalización de estos aportes.

Resultados acumulados: La Compañía se encuentra en etapa preoperativa y por ende no ha generado ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. No obstante, la Ley de Régimen Tributario Interno permite la compensación de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieren dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

O. GASTOS OPERATIVOS:

Corresponde a comisiones pagadas a Inmolacoruña Inmobiliarias Asociadas S.A., por las gestiones de captación de clientes para los locales comerciales y oficinas en construcción en la Torre 5 del denominado "Ekopark Cinco".

P. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

A continuación el detalle por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2018:

Honorarios contables		8,200
Honorarios legales		24,268
Sueldo gerente general		2,373
Suministros de oficina		101
Impuesto patente municipal		10
Gastos administrativos	(1)	43,701
Otros		1,012
		<u>79,665</u>

(1) Corresponde a la provisión por servicios de administración prestados por DK Management Services S.A. a favor de la Compañía.

EKOPARK - CINCO EKOPARKCINCO S.A.**Q. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:**

A continuación, un resumen de los saldos con compañías y partes relacionadas, todas locales, al 31 de diciembre de 2018:

	<u>Transacción</u>	
<u>Cuentas por pagar corrientes:</u>		
Ekron Construcciones S.A.	Comercial	332,385
		<u>332,385</u>

A continuación, el detalle de las transacciones con compañías relacionadas, todas locales, por el año terminado al 31 de diciembre de 2018:

	<u>Transacción</u>	
<u>Activo</u>		
Ekron Construcciones S.A.	Comercial	436,166
		<u>436,166</u>
<u>Pasivo</u>		
Promotora Ekopark S.A.	Préstamos	7,000
Referencecorp S.A.	Comercial	1,799,938
		<u>1,806,938</u>
<u>Patrimonio</u>		
Referencecorp S.A.	Aporte	2,646,402
Promotora Ekopark S.A.	Aporte	2,646,402
		<u>5,292,804</u>
<u>Ingresos</u>		
Referencecorp S.A.	Comercial	2,716
		<u>2,716</u>
<u>Gastos</u>		
Ekron Construcciones S.A.	Comercial	6,429,618
Referencecorp S.A.	Comercial	47,639
Promotora Ekopark S.A.	Comercial	11,539
		<u>6,488,796</u>

Adicionalmente, la Compañía entregó un anticipo por US\$600,000 a Ekron Construcciones S.A. para constituir un fondo e iniciar las actividades de construcción de la Torre 5. Este fondo se liquida y repone a través del tiempo en función del avance de obra establecido en la respectiva planilla de liquidación.

Las transacciones con el personal de la alta gerencia, que incluye los representantes legales, ascienden a US\$2,373 en el año 2018, los cuales corresponden a honorarios.

EKOPARK - CINCO EKOPARKCINCO S.A.

R. ASUNTOS TRIBUTARIOS:

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera:

El 29 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, cuyas reformas están vigentes para el ejercicio económico 2018.

A continuación algunos de los principales cambios:

- Son deducibles de impuesto a la renta los pagos efectivos que se realicen por concepto de Desahucio y Pensiones Jubilares Patronales, siempre que no correspondan a pagos de provisiones efectuadas en años anteriores, sin perjuicio de que se deba continuar realizando la provisión para el cumplimiento de tales obligaciones, y que constituye gasto no deducible del ejercicio en que se registra. Por esta provisión se reconocerá impuesto diferido, que puede ser utilizado cuando el contribuyente se desprenda de los recursos para cancelar la obligación por la que se realizó la provisión.
- La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades o establecimientos permanentes en Ecuador, a partir del ejercicio fiscal 2018 será del 25%. No obstante, esta tarifa será del 28% en los siguientes casos:
 - Cuando la sociedad haya incumplido su deber de informar la composición societaria.
 - Si dentro de la cadena de propiedad de socios o accionistas, exista un titular residente en paraíso fiscal, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal de Ecuador.
 - Cuando dentro de la composición societaria, del titular residente en paraíso fiscal sea igual o superior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta.
 - Cuando dentro de la composición societaria, que corresponde al titular residente en paraíso fiscal es inferior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta en proporción a su participación en el capital de la sociedad.
- Incremento del límite en la deducción adicional de gastos para las micro, pequeñas y medianas empresas, del 100% de los gastos de:
 - Capacitación para investigación, desarrollo e innovación tecnológica, sin que supere el 5% de los gastos de sueldos.
 - Mejoras en la productividad a través de estudios y análisis de mercado, implementación y diseño de procesos, diseño de empaques, software especializado, sin que supere el 5% de las Ventas.
 - Para los exportadores habituales y turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos de promoción y publicidad.
- Las sociedades exportadoras habituales y las que se dediquen a la producción de bienes, que reinviertan sus utilidades en el país, pagarán la tarifa del 15% (menos 10 puntos porcentuales a la tarifa general).

EKOPARK - CINCO EKOPARKCINCO S.A.

R. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)

A efectos de obtener esta reducción en la tarifa, estas sociedades deberán efectuar el aumento de capital por las utilidades reinvertidas, realizando la inscripción de la respectiva escritura hasta el 31 de diciembre del año posterior a aquel en que se generaron las utilidades.

- Para la determinación de la base imponible de las sociedades consideradas microempresas, se deducirá US\$11,270 (1 fracción básica gravada con tarifa cero IR de personas naturales).
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de las sociedades, no se considerarán las cuentas por cobrar, a excepción de las cuentas por cobrar con relacionadas, los gastos por sueldos, décimo tercera, décimo cuarta remuneración y aportes patronales al IESS, y, en el caso de los contribuyentes que mantengan activos revaluados, no considerarán el valor del revalúo efectuado.
- También se excluirán gastos incrementales por generación de nuevo empleo, y por la adquisición de nuevos activos productivos, que permitan generar un mayor nivel de producción.
- Las sociedades microempresas, sucesiones indivisas, personas naturales NO obligadas a llevar contabilidad; y, las personas Obligadas a llevar Contabilidad, cuya mayor fuente de ingresos NO corresponda a actividad empresarial, calcularán el anticipo de la siguiente manera: El 50% del impuesto causado, menos las retenciones en fuente que le hayan sido efectuadas en el ejercicio.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 476 del 13 de agosto de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 312 del 24 de agosto de 2018.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal:

El 21 de agosto de 2018, se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; las principales reformas están relacionadas con incentivos para atraer nuevas inversiones al país, que entrarán en vigencia en el año 2019 y son las siguientes:

- Las nuevas inversiones productivas que se inicien en los sectores priorizados fuera y dentro de las áreas urbanas de Quito y Guayaquil gozarán de exoneración del impuesto a la Renta y sus anticipos por un periodo de 12 y 8 años, respectivamente. Esta exoneración aplicará solo para aquellas sociedades nuevas o existentes que generen empleo neto.
- Las nuevas Inversiones que se realicen en sectores de industrias básicas: Petroquímica, Siderúrgica, Metalúrgica, Química Industrial, tendrán derecho a la exoneración de impuesto a la renta y su anticipo por 15 años.

El plazo de exoneración se ampliará por 5 años más, en caso de que las inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

EKOPARK - CINCO EKOPARKCINCO S.A.

R. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)

- Las nuevas microempresas que iniciaron actividades a partir del 2018, gozarán de exoneración de impuesto a la renta durante 3 años a partir del primer año en que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Los administradores u operadores de Zonas ZEDE, están exonerados del pago de impuesto a la Renta y su anticipo, por los primeros 10 años contados a partir del primer año en que obtengan ingresos operacionales.
- Exoneración de ISD para inversiones productivas que suscriban contratos de inversión en:
 - Pagos por importaciones de bienes de capital y materias primas; y,
 - Dividendos distribuidos por sociedades domiciliadas en Ecuador (nacionales o extranjeras), a favor de beneficiarios efectivos domiciliados en Ecuador o en el exterior que sea accionista de la sociedad que distribuye.
- Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
- Se establece el Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones, con una tarifa progresiva entre el 0% y el 10%.
- Se podrá utilizar el crédito tributario del IVA hasta por cinco años.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 617 del 18 de diciembre de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, y establece los procedimientos para operativizar y simplificar la aplicación de los beneficios tributarios a las nuevas inversiones. Entre algunos aspectos que contempla el Reglamento están:

- Se clarifica el concepto de nueva inversión: prevalece el lugar (ciudad) en donde se ejecuta la inversión por sobre la ubicación del domicilio de la empresa.
- Optimización del esquema de la devolución del IVA y del ISD para las exportaciones.
- El incentivo para la exoneración del impuesto a la Renta es automático para empresas nuevas, mientras que para las existentes el beneficio será en función de la tasa de crecimiento de sus activos.
- Las reinversiones que realicen las empresas existentes de, por lo menos el 50% de sus utilidades, les permitirá la exoneración del ISD sobre los dividendos.
- Se cierran todos los aspectos que tienen que ver con el Impuesto Mínimo para su eliminación genuina.

Precios de transferencia:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

EKOPARK - CINCO EKOPARKCINCO S.A.

R. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

S. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas,

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como parte integrante de un Grupo Económico, no tiene obligación de presentar estados financieros consolidados, según la normativa y el artículo tercero de la Resolución indicada.

T. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS:

Promesas de compraventa (en calidad de vendedor):

Contrato con Ekron Construcciones S.A.: Con fecha 30 de agosto de 2018, la Compañía celebró una promesa de compraventa por lo cual percibirá US\$969,258 por la venta de oficinas con una superficie de 345.40 m², así como veinte estacionamientos, y espacios para bodega que tendrán una superficie de 50.96 m², todo ello ubicado en la denominada Torre 5. La construcción se la realizará en el plazo de 16 meses contados desde el 01 de mayo de 2018.

EKOPARK - CINCO EKOPARKCINCO S.A.**T. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS: (Continuación)**

Contrato con UNACEM Ecuador. Con fecha 01 de julio de 2018, la Compañía celebró una promesa de compraventa por espacios para oficinas con una superficie de 1,170.91 m², ubicados en el cuarto piso, así como 33 estacionamientos y espacios para bodega que tendrán una superficie de 35 m², todos ellos en el edificio Torre 5. El precio del inmueble es de US\$3,123,692.

Contrato con Referencecorp S.A. Con fecha 30 de agosto de 2018, la Compañía se comprometió a comprar espacios para oficinas en el quinto piso con una superficie de 1,426.89 m², así como una terraza de 629.57 m², 50 estacionamientos y espacios para bodega de 50.62 m², por un valor total de US\$3,999,689, ubicados en la Torre 5 del denominado "Ekopark Cinco". Este valor será cancelado de la siguiente manera: US\$999,922 en efectivo (cantidad que fue cancelada el 1 de agosto de 2018) y US\$2,999,797 que se pagarán en 13 cuotas de US\$199,884.

Contrato con Banco de la Producción S.A. Produbanco. Con fecha 31 de agosto de 2018, la Compañía celebró una promesa de compraventa por espacios para oficinas con una superficie de 1,492.48 m², ubicados en el sexto piso, así como 54 estacionamientos y espacios de bodega que tendrán una superficie de 87.29 m², todos ellos en el edificio Torre 5. El precio del inmueble es de US\$3,798,283.

Arrendamiento (en calidad de arrendador):

Contrato con Roche Ecuador S.A. Con fecha 09 de julio de 2018, la Compañía celebró un contrato de arrendamiento por el espacio arrendado por US\$4,967, con una duración de 10 años, el cual tiene una superficie aproximada de 2,036.28 m² de oficinas ubicadas en el piso dos, 66 espacios de estacionamiento ubicados en el subsuelo tres, 10 espacios de estacionamiento para visitas, terraza privada de 152.44 m² y 72 m² de bodega. La superficie arrendada podrá utilizarse única y exclusivamente como oficinas corporativas del arrendatario. El edificio y la superficie arrendada serán entregados el 31 de mayo de 2019.

Servicios de construcción (en calidad de beneficiario del servicio):

Contrato con Ekron Construcciones S.A. Con fecha 1 de mayo de 2018, la Compañía celebró un contrato de diseño y construcción de la Torre 5 con Ekron Construcciones S.A., compañía relacionada; el plazo para la construcción es de 16 meses contados a partir de la fecha de suscripción del contrato, y los honorarios se cancelarán de acuerdo al avance de obra previo a la presentación de la respectiva planilla de liquidación.

U. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.